

COMUNE DI SANTA LUCIA DI PIAVE  
Provincia di Treviso

P.I.

Elaborato

Scala

Data

## NORME TECNICHE OPERATIVE

ADOTTATO con  
Delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 30/07/2018

ADEGUATO E APPROVATO con  
Delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 25/02/2019

### PROGETTISTA

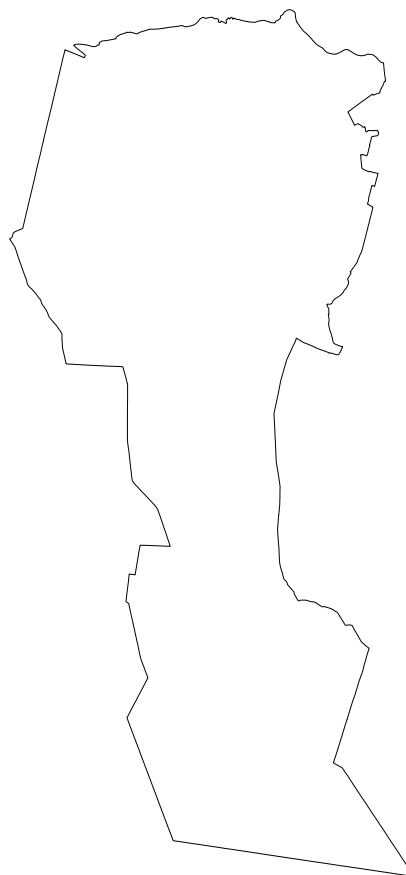
Arch. Dino De Zan

### COLLABORATORE

Dott. Pian. Patrizio Baseotto

### DIRETTORE TECNICO

Arch. Marco Pagani



### SINDACO

Dott. Riccardo Szumski

### SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Carmela Cipullo

## **TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1	Finalità del Piano Regolatore Comunale	4
Art. 2	Contenuti del P.I.	4
Art. 3	Limiti e validità del Piano degli Interventi	5

## **TITOLO SECONDO - MODALITA' D'INTERVENTO**

Art. 4	Strumenti di attuazione del P.I.	8
Art. 5	Accordi tra soggetti pubblici e privati	8
Art. 6	Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)	8
Art. 7	Progetti di comparto urbanistico	9
Art. 8	Credito edilizio	10
Art. 9	Perequazione	11
Art. 10	Compensazione urbanistica	12
Art. 11	Sportello unico per le attività produttive	12

## **TITOLO TERZO - NORME SULL'EDIFICABILITA'**

Art. 12	Disposizioni relative all'edificabilità	16
Art. 13	Destinazioni d'uso	16
Art. 14	Interventi a elevata sostenibilità ambientale	18

## **CAPO I - DISCIPLINA AMBITI DESTINATI ALLA RESIDENZA**

Art. 15	ZTO A "Centro storico"	20
Art. 16	ZTO B1 "consolidato"	21
Art. 17	ZTO B2 "Riqualificare"	22
Art. 18	ZTO C1 "residenziale in corso di formazione"	22
Art. 19	ZTO C2 "Residenziale di nuova formazione"	23
Art. 20	Costruzioni accessorie in zona residenziale	23

## **CAPO II - DISCIPLINA AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE**

Art. 21	ZTO Dc "Ambito produttivo confermato"	25
Art. 22	ZTO Dm "Ambito produttivo multifunzionale"	25
Art. 23	Attività produttive in zona impropria	26
Art. 24	Impianti per la distribuzione di carburanti	26

## **CAPO III - DISCIPLINA AMBITI AGRICOLI**

Art. 25	Ambito Agricolo	27
Art. 26	Edificabilità residenziale in ambito agricolo	28
Art. 27	Costruzioni accessorie in zona agricola	29
Art. 28	Strutture agricolo-produttive	30
Art. 29	Annessi non più funzionali alla conduzione del fondo	31

Art. 30	Allevamenti zootecnici _____	31
Art. 31	Attività turistiche connesse al settore primario _____	32
Art. 32	Impianti per animali da affezione, canili e ricovero equini _____	32

**CAPO IV – DISCIPLINA AMBITI DESTINATI AI SERVIZI**

Art. 33	Definizione delle opere di urbanizzazione _____	34
Art. 34	Aree per servizi pubblici _____	35
Art. 35	Dotazioni urbanistiche minime _____	37
Art. 36	Parcheggi privati _____	40

**TITOLO QUINTO – TUTELE**

Art. 37	Edifici di valore storico, architettonico e ambientale _____	44
Art. 38	Gradi di protezione _____	44
Art. 39	Modalità per la definizione del tipo di intervento sul fabbricato _____	46
Art. 40	Integrità naturalistica e paesaggistica _____	50
Art. 41	Verde privato _____	50
Art. 42	Coni visuali _____	51
Art. 43	Aree a rischio archeologico _____	51

**TITOLO SESTO – FASCE DI RISPETTO E VINCOLI**

Art. 44	Norme generali _____	54
Art. 45	Fasce di rispetto _____	54
Art. 46	Vincolo paesaggistico dei corsi d’acqua _____	57
Art. 47	Viabilità e percorsi _____	57

**TITOLO SETTIMO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Art. 48	Validità dei piani urbanistici attuativi e dei titoli abilitativi approvati e/o efficaci in data anteriore alle presenti N.T.O. _____	60
Art. 49	Vincoli _____	60
Art. 50	Norme di salvaguardia _____	60
Art. 51	Revoca del P.R.G. vigente _____	61
Art. 52	Modifiche conseguenti a varianti legislative _____	61

**ALLEGATO 1 - COMPATIBILITÀ VIABILISTICA**

**ALLEGATO 2 – PARAMETRI EDILIZI**

## **TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI**

## **Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Comunale**

Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale in seguito definito P.R.C., si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, in seguito definito P.A.T. e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito P.I..

Il P.A.T. è stato approvato con la Conferenza Servizi del 24/05/2017, ratificato con D.G.P. n. 167 del 21/08/2017, pubblicato nel B.U.R. n. 89 del 15/09/2017.

Il P.I., coerentemente a quanto previsto all'articolo 12 della LR 11/2004, è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il campo di applicazione del presente PRC è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo Art. 2 e queste Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

Per quanto non espressamente previsto e per tutte le tematiche cui le presenti norme fanno rinvio si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio e le vigenti leggi statali e regionali.

I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invarianti del P.A.T. eventualmente non compresi nelle tavole di P.I. sono confermati.

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.

Le Norme Tecniche Operative del P.I. esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

## **Art. 2 Contenuti del P.I.**

Il P.I., redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:

- la suddivisione di tutto il territorio comunale in ambiti omogenei (A.O.), ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 11/2004 con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quelle da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale, nonché quelle sottoposte a speciali normative;
- i vincoli da osservare nelle zone interessate da emergenze di carattere storico, ambientale e paesaggistico;
- le Norme Tecniche Operative del Piano;

Elaborati del P.I.:

Il P.I. è costituito dai seguenti elaborati (art. 17 L.R. n. 11/2004):

- TAV. 1 Intero territorio comunale: zonizzazione - scala 1:5000;
- TAV. 2 Planimetrie del PI delle "Zone significative" - scala 1:2000;
- Verifica del Dimensionamento;

- Norme Tecniche Operative;
- Relazione programmatica;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Registro dei crediti edilizi;
- Banca dati alfanumerica e vettoriale.

I P.I. successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi. In ogni caso ogni variante al P.I. è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.

### **Art. 3 Limiti e validità del Piano degli Interventi**

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore.

Qualora vi sia contrasto con il Regolamento Edilizio, prevalgono i contenuti delle presenti norme.

Nei casi di discordanza tra elaborati del P.A.T. ed elaborati del P.I., valgono le grafie riportate negli elaborati grafici del P.I. in quanto redatte alla scala di maggior dettaglio ed in base ad un maggior livello di approfondimento.

Il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale ha carattere di indirizzo e guida alla progettazione e non è conformativo. Pertanto eventuali modifiche o integrazioni non comportano la procedura di approvazione del P.I..

La mancata indicazione nel P.I. di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui alla norma che disciplina il vincolo. Analogamente, l'errata indicazione negli elaborati grafici del P.I. di ambiti o immobili che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai commi successivi, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i relativi vincoli preordinati all'esproprio. I vincoli preordinati all'esproprio possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata (5 anni). Nell'ipotesi che il vincolo decada si applicano le previsioni dell'art. 33 della L.R. n. 11/2004.



## **TITOLO SECONDO – MODALITA' D'INTERVENTO**



#### **Art. 4 Strumenti di attuazione del P.I.**

Il P.I. si attua a mezzo di interventi indiretti (PUA) e interventi edilizi diretti (IED).

I titoli abilitativi per interventi diretti sono:

- Permesso di costruire;
- Permesso di costruire convenzionato;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA).

Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale dei progetti complessi che per dimensioni, localizzazione ed impatti necessitano di una progettazione più dettagliata, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico può subordinare gli interventi diretti alla preventiva formazione di un PUA o progetto di comparto urbanistico.

Gli strumenti urbanistici per interventi indiretti sono:

- Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004;
- Programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla L.R. n. 40/2003;
- Accordi di programma di cui all'art. 7 della L.R. n. 11/2004;
- Programmi integrati.

#### **Art. 5 Accordi tra soggetti pubblici e privati**

Il comune può concludere accordi con soggetti privati per recepire nel P.I. proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di previsioni del piano, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione generale (P.I.) ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Gli accordi previsti da questo articolo possono essere stipulati secondo la disciplina sugli accordi pubblici-privati di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 o attraverso il recepimento di atti unilaterali d'obbligo.

#### **Art. 6 Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)**

Il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento.

Il P.U.A. in considerazione degli interventi previsti, assume ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 contenuti ed efficacia:

- del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
- del piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
- del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale

pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150; Legge 18 aprile 1962, n. 167; Legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." E successive modificazioni;

- del piano di recupero di cui all'articolo 28 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
- del piano ambientale di cui all'articolo 27 della Legge Regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
- del programma integrato di cui all'articolo 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

Il P.U.A. deve rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; lo stesso P.U.A. può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro e/o di superficie territoriale funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10% e con trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e di attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

I P.U.A. di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza massima degli edifici;
- la lunghezza massima delle fronti.

Modificazioni percentuali superiori ai parametri sopra riportati costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.

Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti dalle presenti Norme Tecniche.

## **Art. 7            Progetti di comparto urbanistico**

I progetti di Comparto Urbanistico ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 11/2004:

- garantiscono l'unità formale e funzionale degli interventi;
- non sono sostitutivi del P.U.A. se questo risulta necessario o prescritto dal P.I.;
- rappresentano l'unità minima di intervento e sono assoggettati a convenzione urbanistica per l'attuazione degli interventi.

L'ambito dell'area di intervento unitario è definito nelle tavole del P.I. o con provvedimento del Consiglio Comunale che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti, gli elaborati tecnici di progetto.

## **Art. 8 Credito edilizio**

Concordemente con quanto previsto dagli articoli 36 e 37 della L.R. n. 11/2004, il credito edilizio è generato dagli interventi di demolizione dei manufatti legittimi che corrispondono, anche se non individuati dal P.I., a:

- opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli, le fasce di rispetto e le tutele presenti nel territorio comunale;
- elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrui che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- elementi in contrasto con il miglioramento della qualità urbana;
- elementi in contrasto con il riordino della zona agricola;
- insediamenti produttivi fuori zona.

Le modalità di utilizzo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale e urbana, sono calcolate rispetto al volume utile o superficie coperta delle costruzioni.

Nello specifico:

- per demolizione negli ambiti non agricoli il credito corrisponde:
  - al 100 % del volume da residenziale a residenziale;
  - al 100 % della superficie coperta da produttiva a commerciale (max. 1.500 mq. Superficie di vendita);
  - Il volume produttivo/commerciale potrà essere recuperato a fini residenziali con le seguenti modalità:
    - per superficie coperta fino a mq. 1000 → il 50% del volume esistente;
    - per superficie coperta fino a mq. 2000 → il 40% del volume esistente;
    - per superficie coperta oltre i mq 2000 → il 30% del volume esistente.
- per demolizione di fabbricati ad uso produttivo posti in zona impropria:
  - al 200 % della superficie coperta se si sposta su una zona compatibile. Sono escluse le attività produttive/edifici produttivi che hanno già usufruito di forme di compensazione.
- per demolizione negli ambiti agricoli il credito corrisponde:
  - al 50% della superficie coperta da rurale o produttivo a residenziale (max. 800 mc);
  - al 100% della superficie coperta da rurale a rurale;
  - al 100% del volume da residenziale a residenziale.
- per demolizione in ambiti a servizio o in fasce di rispetto di cui ai punti da 1 a 6 dell'art. 45 il credito corrisponde:
  - al 50% della superficie coperta da rurale o produttivo a residenziale (max. 800 mc);
  - al 100% della superficie coperta da rurale a rurale;
  - al 100% del volume da residenziale a residenziale.

In sede di quantificazione del credito, per ragioni di rilevante interesse pubblico o per favorire il trasferimento dei crediti edilizi nelle zone, l'Amministrazione, in sede di approvazione del progetto, potrà variare le percentuali di cui sopra per un massimo del 15%.

Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.

Il credito e/o agibilità del nuovo intervento ha efficacia ad avvenuta demolizione e sistemazione del lotto interessato con verifica del servizio competente.

I crediti edilizi sono annotati nel registro dei crediti edilizi conservato presso l'ufficio urbanistica del comune e sono liberamente commerciabili.

L'utilizzo del credito edilizio è consentito nei seguenti ambiti:

- nel sito oggetto di credito nel rispetto dei parametri;
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
- in ambiti edificabili privati ai quali il P.I. riserva quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio;
- in area agricola contermina nel caso generato da manufatti in fascia di rispetto di cui ai punti da 1 a 6 dell'art. 45.

## **Art. 9 Perequazione**

La perequazione urbanistica si applica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.).

L'istituto della perequazione urbanistica si applica a tutti gli interventi di trasformazione riconducibili alle seguenti tipologie d'intervento:

1. Ambiti PUA e Comparti Urbanistici;
2. Ambiti di riqualificazione e riconversione;
3. Ambiti di Accordi pubblico/privato;
4. Ambiti di Accordo di Programma.

Per la quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione si fa riferimento alle seguenti tipologie di intervento:

- per gli interventi edilizi ricadenti in zona propria nel caso in cui venga superato l'indice di edificabilità stabilito dal Piano vigente, si richiede al soggetto proponente una quota perequativa pari al 15% dell'aumento di valore della superficie trasformabile;
- per gli interventi legati ad operazioni di riconversione e riqualificazione dell'esistente, si richiede al soggetto proponente una quota perequativa pari al 15% dell'aumento di valore della superficie oggetto di intervento;
- per tutti gli altri interventi non ricompresi nelle precedenti punti si richiede al soggetto proponente una quota perequativa pari al 40% dell'aumento di valore della superficie trasformabile.

La quota in perequazione corrisponde al valore aggiunto dell'area resa edificabile o già edificabile ma modificata dal P.I.. Il valore aggiunto corrisponde alla differenza tra il valore iniziale dell'area e il nuovo valore raggiunto a seguito della trasformazione urbanistica.

La superficie e/o la capacità edificatoria rese disponibili con la perequazione saranno utilizzate dall'Amministrazione per la realizzazione di:

- porzioni di aree da impiegare nel completamento e potenziamento delle dotazioni territoriali standard;
- realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico;
- programmi di edilizia residenziale pubblica;
- zona di atterraggio di crediti edilizi altrove maturati.

Il Comune può prevedere anche la realizzazione di opere ed interventi diversi da quelli iniziali, purché rientrino all'interno della programmazione comunale e nell'interesse della collettività, deliberati con specifico provvedimento del consiglio comunale.

Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste di perequazione.

#### **Art. 10           Compensazione urbanistica**

La compensazione urbanistica, concordemente a quanto previsto dall'articolo 37 della L.R. n. 11/2004, è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra Amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a compensazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo, i parametri di cui all'Art. 8.

Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

#### **Art. 11           Sportello unico per le attività produttive**

Il P.I. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, il Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla Legge Regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I.

La L.R. n. 55/2012 e ss.mm.ii. definisce agli articoli 3, 4, 5 e 6. le relative procedure attuative.

Ai fini della valutazione dell'intervento soggetto a S.U.A.P. deve essere presentato il progetto edilizio dell'intervento comprensivo di relazione esplicativa che dimostri l'effettiva necessità di ampliamento dell'attività in essere, quindi motivando la richiesta di ricorso a tale procedura. La relazione deve quindi contenere le informazioni relative all'attività, l'inserimento della stessa nel territorio comunale e giustificare da un punto di vista produttivo e organizzativo la richiesta di ampliamento (modifica del ciclo produttivo, aumento del volume di affari, etc.).

Con il progetto edilizio deve inoltre essere previsto:

- l'adeguamento dell'immobile alle norme igienico sanitarie, di sicurezza e di settore;
- il rispetto della normativa in ordine a difesa del suolo, tutela delle acque dall'inquinamento, gestione dei rifiuti, tutela dell'aria;
- il rispetto degli standard urbanistici per le parti oggetto di intervento;
- l'attuazione di idonei accorgimenti, in sede di progettazione ed esecuzione, atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività;
- l'attuazione di quegli interventi che, se necessari, garantiscano la riduzione e mitigazione dell'eventuale impatto sulla viabilità esistente;
- l'attuazione di quegli interventi che sono necessari per garantire l'invarianza idraulica;

Gli ampliamenti delle attività produttive esistenti sono ammessi in qualsiasi zona del territorio comunale con le seguenti precisazioni:

- è sempre esclusa la possibilità di ampliare edifici nelle zone di tutela ai fini naturalistici (SIC, ZPS);
- per gli interventi nei centri storici è necessario valutare che il progetto non sia in contrasto con la disciplina igienico sanitaria e con le caratteristiche morfologiche del contesto in cui si inserisce;
- è esclusa la possibilità di applicare la procedura ai casi di progetti che occupino aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.

L'approvazione di un progetto con le procedure dello sportello unico in zone ricomprese nel calcolo SAU deve rispettare il limite quantitativo di superficie agricola trasformabile se la variante conseguente comporta cambio di destinazione di zona.

L'applicazione di tale normativa costituisce variante al P.A.T. solamente nel caso di interventi ai sensi dell'art. 4 superiori ai 5.000 mq di superficie coperta.

Successivamente al perfezionamento della pratica gli interventi edilizi sono comunque subordinati alla sottoscrizione di convenzione urbanistica relativa alle opere da eseguire sia di urbanizzazione che di mitigazione ambientale.



## **TITOLO TERZO – NORME SULL'EDIFICABILITA'**



## **Art. 12 Disposizioni relative all'edificabilità**

La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alla normativa di legge vigente.

In particolare in merito al rendimento energetico, in ottemperanza alla Direttiva Europea 2002/91/CE, per tutti i nuovi edifici si prescrive:

1. la certificazione energetica in "classe B" o superiore;
2. obbligatorio l'uso di fonti rinnovabili per il riscaldamento dell'acqua sanitaria, per una frazione almeno del 50% del fabbisogno.

Inoltre per l'edificazione di nuovi insediamenti, di qualunque destinazione d'uso, con ambito di intervento che interessi una superficie maggiore uguale a 0,5 ha e soggetta a pianificazione attuativa, si dovrà dimostrare la compatibilità dal punto di vista viabilistico dell'intervento da realizzarsi mediante:

1. analisi dei flussi veicolari esistenti nell'ora di punta in una giornata tipo;
2. analisi del funzionamento della rete stradale esistente;
3. stima del nuovo carico veicolare aggiuntivo generato ed attratto dall'intervento;
4. verifica del funzionamento delle intersezioni nelle vicinanze (determinazione del Livello di Servizio) e proposta di eventuali interventi;
5. dimostrazione di ammissibilità degli accessi sulla viabilità principale in relazione alla capacità teorica di questa, dei livelli di congestione esistenti e dei margini di capacità residua.

Le analisi dovranno essere condotte secondo i principi della "Teoria e tecnica della circolazione" anche con l'utilizzo di programmi di simulazione del traffico. Le linee guida e i criteri per la soddisfazione di tale prescrizione sono definiti all'interno dell'Allegato 1 "Compatibilità viabilistica" delle presenti norme.

### **VALUTAZIONE DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**

Il comune di Santa Lucia di Piave ha redatto lo studio di microzonazione sismica di Livello 1 e Livello 3, su tutto il territorio comunale. A tal riguardo, il Livello 1 di approfondimento è stato condotto nel mese di maggio 2013 poiché il comune di Santa Lucia di Piave risultava assegnatario dei finanziamenti statali (D.G.R. n°655 del 17/04/2012 e D.G.R. n°1575 del 31/07/2012) mentre, nel mese di gennaio 2017, è stato condotto lo studio di Livello 3 secondo la D.G.R. n.1572 del 03.09.2013.

In sostanza, lo studio ha evidenziato che l'intero territorio è considerabile come stabile suscettibile di amplificazione sismica. Infatti, è stato verificato che il moto sismico è modificabile rispetto a quello atteso in condizioni ideali di roccia rigida e sub - pianeggiante, a causa delle caratteristiche litostratigrafiche locali. Inoltre, i fattori di amplificazione sono stati calcolati tramite modellazioni numeriche avanzate che hanno restituito valori di FA compresi tra 1.5 e 1.8 e valori di FV variabili tra 1.1 e 1.2.

I risultati ottenuti dallo studio di microzonazione sismica dovranno essere presi in considerazione per le successive fasi di progettazione strutturale, al fine di ridurre il rischio sismico locale.

## **Art. 13 Destinazioni d'uso**

Il presente P.I. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse.

Le destinazioni possono essere limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle singole zone omogenee

Si riportano di seguito le destinazioni d'uso per i singoli ambiti:

1. Zone residenziali (ZTO A, B e C)

- Residenziale;
- Direzionale;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico e servizi sociali;
- Commerciale esercizi di vicinato, medie strutture di vendita fino a 1.500 mq di superficie di vendita ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 50/2012 e ss.mm.ii.;
- Attività ludiche e ricreative (cinema, teatri, scuole di ballo, sport, ecc);
- Artigianale di servizio o artistico (lavanderie, parrucchieri, sartorie, ecc);
- Turistico ricettivo;
- Autorimesse.

Sono escluse:

- Attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;
- Attività insalubri di 1° classe;
- Depositi all'aperto;
- Stalle, scuderie, allevamenti, ecc.

2. Ambito produttivo confermato

- Artigianale;
- Industriale;
- Attività Direzionale, commerciale all'ingrosso e commerciale al minuto (fino a un massimo di 250 mq) pertinenti alla destinazione produttiva;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti alla destinazione produttiva;
- Magazzini e depositi;
- Agroalimentari;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico;
- Attrezzature espositive;
- sale da gioco e sale Video Lottery Terminal (VLT)
- casa del custode o del gestore fino ad una cubatura abitativa massima di 500 mc.

3. Ambito produttivo multifunzionale

- Mantenimento delle destinazioni esistenti;
  - Residenziale;
  - Turistico ricettivo;
  - Attività ludiche e ricreative (cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport);
  - Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico;
  - Attrezzature espositive;
  - Commerciale all'ingrosso e Commerciale al minuto: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita fino a 2.500 mq di superficie di vendita;
  - Poli tecnologici, incubatori per l'impresе, centri di ricerca.
  - sale da gioco e sale Video Lottery Terminal (VLT)
- Ambito agricolo (conformemente alle definizioni di cui al Titolo V della L.R. n. 11/2004):
    - residenziale;

- attività/laboratori artigianali esclusivamente in edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (fino a un massimo di 500 mq);
- annessi rustici costituiti da silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc.);
- allevamenti;
- impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili;
- attività turistiche ricettive;

Sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali non inerenti l'attività agricola.

Qualora nell'attuazione del P.I. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che segue, l'Amministrazione Comunale con delibera consiliare potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

#### **Art. 14 Interventi a elevata sostenibilità ambientale**

Sono interventi ad elevata sostenibilità ambientale gli interventi edilizi che, fatte salve le condizioni minime richieste per legge, raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.

In caso di interventi sul patrimonio edilizio residenziale esistente è previsto il riconoscimento di un incentivo volumetrico se viene dimostrato un miglioramento delle prestazioni energetiche rispetto alla situazione vigente, secondo la classificazione prevista dal presente articolo.

L'incentivo è costituito dalla possibilità di scomputare dal calcolo del volume urbanistico una quota parte del volume esistente entro il limite massimo complessivo del 20%.

Richiamando il D.P.R. n. 59/2009 ed il Dec. Interministeriale del 26.6.2009, attuativi del D.Lgs. n. 192/2005, D.Lgs. n. 311/2006 e D.Lgs. n. 115/2008 viene riconosciuto un incentivo volumetrico come di seguito indicato:

<b>Classe</b>	<b>Incremento Volumetrico</b>
A4-A3	Max. 20%
A2-A1	Max. 15%
B	Max. 10%

Per gli interventi sugli edifici esistenti le eventuali opere volte a favorire il risparmio energetico non sono computate né ai fini delle distanze né delle altezze. Mentre per gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione le eventuali opere volte a favorire il risparmio energetico dovranno comunque rispettare le distanze e le altezze (fatte salve le eventuali deroghe normative vigenti).

Il raggiungimento di prestazioni energetiche tali da accedere all'incentivo volumetrico dovrà essere dichiarato e supportato in apposita documentazione tecnica esecutiva da allegare al progetto. Successivamente, a fine lavori, dovranno essere rese la certificazione

energetica nonché l'asseverazione come prevista dalle norme vigenti.

Qualora venissero accertate irregolarità durante la realizzazione dell'opera (anche per mezzo di ispezioni o controlli in corso d'opera) rispetto a quanto progettualmente previsto, o nella certificazione energetica ovvero nelle dichiarazioni relativamente alle maggiori prestazioni energetiche, l'incentivo volumetrico non sarà riconosciuto; inoltre se tale volume fosse eccedente rispetto al volume urbanistico ammesso, questo sarà considerato in contrasto con la normativa urbanistica vigente e pertanto sanzionabile nelle forme di legge.

Tali incentivi dovranno riutilizzare, se presenti, corpi precari o superfetazioni, oggetto di condono edilizio, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente.

Tutti i corpi precari o superfetazioni non concessionate e/o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione.

## CAPO I – DISCIPLINA AMBITI DESTINATI ALLA RESIDENZA

### Art. 15 ZTO A “Centro storico”

Gli ambiti storici riguardano le parti del territorio che conservano i caratteri storici, artistici o di particolare pregio ambientale. Costituiscono parte integrante di queste zone anche le aree in esse ricomprese o circostanti, anche se prive di caratteristiche storiche, funzionalmente collegate e interessate da analoghi modi d'uso.

Modalità d'intervento	Intervento Edilizio Diretto (IED) o con Strumento Urbanistico Attuativo (PUA). È sempre consentito il ricorso al Piano di Recupero, comprendente una o più proprietà - edifici, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici. Con apposita simbologia sono indicati gli ambiti soggetti obbligatoriamente all'approvazione di uno PUA. Nel caso di aree con strumento attuativo vigente valgono le norme in esso contenute.
Interventi ammessi	Per gli edifici vincolati valgono le indicazioni derivanti dall'applicazione della norma specifica (Art. 38). Per tutti gli altri edifici sono ammesse: <ul style="list-style-type: none"><li>- manutenzioni ordinarie e straordinarie;</li><li>- restauro e risanamento conservativo;</li><li>- ristrutturazione edilizia e urbanistica;</li><li>- nuova costruzione e ampliamento;</li><li>- demolizione con o senza ricostruzione.</li></ul>
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	Sono confermati i volumi esistenti e i volumi previsti nei lotti individuati
Incentivi	Aumento volumetrico per interventi ad elevata sostenibilità ambientale (Art. 14) Aumento volumetrico del 40 % dell'esistente per interventi di sostituzione e di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente. L'intervento deve prevedere una ricomposizione planivolumetrica di più edifici (proprietà) finalizzato al perseguimento degli attuali standards qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza e sia oggetto di un piano attuativo secondo le procedure di cui alla legge regionale. Gli incentivi non sono cumulabili fra loro.
Altezza degli edifici	Come esistente o in allineamento. Per i nuovi volumi altezza massima 6,50 m
Distanze	Secondo indicazioni contenute nell'allegato 2

Relativamente ai lotti individuati nelle tavole di progetto valgono i seguenti parametri

LOTTO N°	NUOVA COSTRUZIONE mc
01	1.530
02	4.080
03	975
04	1.170
05	1.170
06	1.560
07	5.000
08	1.300
09	1020
10	550
11	750
12	2.550
13	760
14	720
15	720
16	770
17	720
18	6.500
19	Ricucitura con rispetto dell'altezza ed allineamento edifici contermini

#### **Art. 16 ZTO B1 "consolidato "**

Gli ambiti residenziali consolidati riguardano le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate.

Modalità d'intervento	Intervento Edilizio Diretto (IED) o con Strumento Urbanistico Attuativo (PUA).
Interventi ammessi	Per gli edifici vincolati valgono le indicazioni derivanti dall'applicazione della norma specifica (Art. 38). Per tutti gli altri edifici sono ammesse: - manutenzioni ordinarie e straordinarie; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia e urbanistica; - nuova costruzione e ampliamento; - demolizione con o senza ricostruzione.
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	1,00 mc/mq Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente.
Incentivi	Aumento volumetrico per interventi ad elevata sostenibilità ambientale (Art. 14). Aumento IF dell'ambito d'intervento di 0,2 mc/mq con l'utilizzo dei crediti edilizi. Gli incentivi non sono cumulabili tra loro.

Altezza degli edifici	Massima 9,00 m
Distanze	Secondo indicazioni contenute nell'allegato 2

### **Art. 17 ZTO B2 "Riqualificare"**

Sono le aree prettamente industriali da valorizzare sotto l'aspetto urbanistico.

Modalità d'intervento	Strumento Urbanistico Attuativo (PUA).
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	Sono confermati i volumi esistenti (come definiti dall'art. 8 Crediti edilizi) o secondo modalità definite tramite accordo pubblico-privato.
Incentivi	Aumento del 20% del volume realizzabile in caso di demolizione entro due anni dalla data di approvazione del P.I.
Altezze	Massima 9,00 o secondo indicazioni accordo pubblico/privato
Distanze	Secondo indicazioni contenute nell'allegato 2

Per la zona B2/09 sono fatti salvi i parametri urbanistici definiti dal Piano urbanistico presentato previo firma convenzione urbanistica entro e non oltre un anno dall'approvazione del P.I.

### **Art. 18 ZTO C1 "residenziale in corso di formazione"**

Gli ambiti residenziali in corso di formazione riguardano le parti del territorio di recente urbanizzazione realizzati attraverso PUA.

Modalità d'intervento	Intervento Edilizio Diretto (IED) o con Strumento Urbanistico Attuativo (PUA).
Interventi ammessi	Per gli edifici vincolati valgono le indicazioni derivanti dall'applicazione della norma specifica (Art. 38). Per tutti gli altri edifici sono ammesse: - manutenzioni ordinarie e straordinarie; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia e urbanistica; - nuova costruzione e ampliamento; - demolizione con o senza ricostruzione.
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	0,80 mc/mq Per i primi 2 anni, dall'approvazione del P.I., sono fatte salve le volumetrie dei lotti non edificati ricompresi in ambiti soggetti a PUA approvati. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente.

Incentivi	Aumento volumetrico per interventi ad elevata sostenibilità ambientale (Art. 14). Aumento IF dell'ambito d'intervento di 0,2 mc/mq con l'utilizzo dei crediti edilizi. Gli incentivi non sono cumulabili tra loro.
Altezza degli edifici	Massima 9,00 m.
Distanze	Secondo indicazioni contenute nell'allegato 2

### **Art. 19 ZTO C2 "Residenziale di nuova formazione"**

Gli ambiti residenziali di nuova formazione riguardano le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi.

Modalità d'intervento	Strumento Urbanistico Attuativo (PUA).
Interventi ammessi	Demolizioni Nuova costruzione
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	0,60 mc/mq Sono fatti salvi gli indici: - degli strumenti attuativi vigenti, con inizio lavori già comunicato prima dell'adozione del presente P.I., fino alla loro decadenza; - gli ambiti soggetti ad accordo pubblico-privato ai sensi degli art. 6 e 7 della L.R. n. 11/2004.
Incentivi	Aumento IF dell'ambito d'intervento di 0,2 mc/mq con l'utilizzo dei crediti edilizi.
Altezza degli edifici	Massimo 9,00 m
Distanze	Secondo indicazioni contenute nell'allegato 2

### **Art. 20 Costruzioni accessorie in zona residenziale**

Per ogni fabbricato esistente, con destinazione residenziale, ricadente in ZTO A - B - C è ammessa la costruzione di una struttura accessoria di giardinaggio e di arredo per unità. Tali strutture devono integrarsi con il contesto in cui ricadono ed essere prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto rimovibili ancorché ancorate al suolo. L'altezza media interna non deve essere superiore a 2.40 ml.

Tali strutture non danno diritto ad alcun allacciamento autonomo ai servizi a rete pubblici, né a trasformazione d'uso e nel caso cessi il loro utilizzo, devono essere rimosse, non rivestono carattere di volume edilizio, pertanto non potranno mai essere accorpabili, trasformabili, sanabili o condonabili ed utilizzabili ai fini residenziali. Per la loro collocazione dovrà essere posta particolare attenzione evitandone l'installazione sui fronti principali e verso le pubbliche vie; solo a seguito di comprovata impossibilità di collocazione delle strutture in altri luoghi è ammessa deroga di posa sul fronte principale o verso la pubblica via.



L'installazione di tali costruzioni accessorie (gazebo, pergolato, ricovero animali, ripostiglio) è considerata attività libera solo per interventi inferiori ai 6,00 mq o subordinata alla presentazione di CILA per interventi superiori.

#### 1- Fabbricati unifamiliari-bifamiliari o a schiera

La superficie coperta non può superare l'indice di 20% dell'area scoperta di pertinenza del fabbricato residenziale che ne legittima la realizzazione e comunque fino ad un massimo di 12.00 mq. Le pareti della costruzione accessoria devono rispettare la distanza di almeno ml 1,50 dai confini di proprietà e ml 3,00 dai fabbricati di terzi ovvero dal fabbricato interessato se la struttura accessoria viene posizionata antistante a fori finestra con caratteristiche di veduta; la cornice di gronda, con sporto massimo di cm 80, dovrà rispettare la distanza di ml 0,70 dai confini di proprietà e di ml 2.20 dai fabbricati.

#### 2 - Fabbricati a blocco o condominiali

Per ogni fabbricato esistente è ammessa la costruzione di una struttura accessoria di giardinaggio e di arredo per l'intero complesso residenziale con le modalità, le quantità e le distanze sopra precisate a condizione che il lotto di pertinenza del fabbricato contenga una porzione di suolo ad uso giardino di almeno mq 30. Nel caso di superficie scoperta adibita ad orto o giardino ed attribuita ad uso esclusivo degli alloggi costituenti il complesso interessato è ammessa la costruzione di una struttura accessoria e di giardinaggio per ciascuna delle aree scoperte attribuite a condizione che la stessa sia superiore a mq 30 e siano rispettati schema tipologico, modalità quantità e distanze sopra precisate.

Sono inoltre ammesse strutture di giardinaggio ed arredo quali:

- pergolati,
- berceaux,

con un limite dimensionale di 50.00 mq di superficie impegnata, un'altezza massima all'intradosso della struttura di ml 3.50, con uno sporto di copertura massimo di ml 0.80 e nel rispetto della distanza minima dal confine di ml 1.50 misurata all'esterno della struttura perimetrale portante.

Si definiscono pergolati o berceaux le strutture il legno o ferro fissate al suolo con colonne e costituite da tralicciatura superiore a maglia finalizzata al sostegno di piante rampicanti o materiali ombreggianti, ma permeabili alle precipitazioni atmosferiche.

## CAPO II – DISCIPLINA AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE

### Art. 21 ZTO Dc “Ambito produttivo confermato”

Gli ambiti produttivi confermati riguardano le parti del territorio destinate agli insediamenti produttivi di tipo industriale o artigianale. Comprendono gli insediamenti per i quali il P.T.C.P. e il P.A.T. conferma la destinazione produttiva.

Modalità d'intervento	Intervento edilizio diretto (IED). Nel caso di aree con strumento attuativo vigente valgono le norme in esso contenute.
Interventi ammessi	- manutenzioni ordinarie e straordinarie; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia e urbanistica; - nuova costruzione e ampliamento; - demolizione con o senza ricostruzione.
Superficie copertura (Sc)	Massimo 60% della superficie fondiaria
Incentivi	- - -
Altezza degli edifici	H. massima m. 12,00; ad eccezione dei volumi tecnici o in caso di motivate esigenze tecnologiche collegate agli specifici cicli di produzione.
Distanze	Secondo indicazioni contenute nell'allegato 2

### Art. 22 ZTO Dm “Ambito produttivo multifunzionale”

Gli ambiti produttivi multifunzionali riguardano le parti del territorio che comprendono gli insediamenti per i quali il P.T.C.P. prevede la riconversione verso nuove funzioni non produttive (residenziali, terziarie, di servizio ecc.), fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

Per tutti gli interventi ai fini produttivi si fa riferimento alle indicazioni del precedente articolo “Ambito produttivo confermato”.

Per quanto riguarda gli interventi di riconversione, viste le molteplici variabili in campo (ubicazione, stato di conservazione, destinazioni d'uso, ecc.), è ammessa la ristrutturazione urbanistica tramite la presentazione e sottoscrizione di un accordo pubblico privato che ne definisca le destinazioni d'uso compatibili, gli obiettivi di qualità urbana e le modalità operative da perseguire.

Modalità d'intervento	Strumento Urbanistico Attuativo (PUA).
Interventi ammessi	Manutenzioni ordinarie e straordinarie e ristrutturazione edilizia e urbanistica
Indice di copertura o densità territoriale	Secondo indicazioni accordo pubblico-privato
Altezza degli edifici	Secondo indicazioni accordo pubblico-privato
Distanze	Secondo indicazioni contenute nell'allegato 2

## **Art. 23          Attività produttive in zona impropria**

Negli elaborati grafici di progetto sono stati individuati, con apposita simbologia:

- le “attività produttiva da confermare”, gli insediamenti produttivi per i quali è ammesso il permanere dell’esercizio dell’attività insediata. In tali ambiti sono ammessi:
  - gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
  - gli interventi volti all’adeguamento degli impianti dal punto di vista delle condizioni di igiene ambientale e di sicurezza del lavoro che non computino aumento di superficie e/o di volume.
  - Ampliamento (escluso le attività insalubri di prima classe e/o con reparti insalubri di prima classe) secondo le modalità definite dalla L.R. n. 55/2012 e ss.mm.ii.

In sede di presentazione del progetto di ampliamento, dovranno essere definite le scelte relative alla ubicazione e morfologia degli edifici, l’uso dei materiali, favorendo soluzioni tipologiche e compositive in sintonia con il contesto, e adeguate aree a verde e parcheggi in relazione alle destinazioni d’uso previste. Deve inoltre previsto l’impianto di siepi ed alberature disposte in modo da minimizzare l’impatto visivo degli insediamenti con l’ambiente circostante utilizzando elementi tipici del luogo;

Le richieste afferenti alle attività produttive esistenti lungo il greto del Piave dovranno essere autorizzate previo accordo pubblico/privato che stabilisca le quantità, le tipologie di lavorazioni, le compensazioni ambientali e i benefici pubblici conseguenti.

- le “attività produttiva da trasferire”, sono possibili gli interventi previsti dalla zona di appartenenza; per gli insediamenti produttivi sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria, di cui alle lettere a) dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Sono sempre consentiti gli interventi volti all’adeguamento degli impianti dal punto di vista igienico-sanitario e della sicurezza sul luogo di lavoro con aumento di superficie coperta massimo di 50 mq.

## **Art. 24          Impianti per la distribuzione di carburanti**

Le caratteristiche degli impianti devono rispettare le indicazioni di cui alla L.R. n. 23/2003 e ss.mm.ii. e quanto indicato nella DGR n. 497/2005 Criteri e direttive per l’individuazione, da parte dei comuni, dei requisiti e delle caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori di carburanti (art. 4, comma 2, lett. a), L.R. n. 23 ottobre 2003, n. 23).

Non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamenti di impianti esistenti ricadenti entro un raggio di ml. 200 da edifici vincolati o all’interno di aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

## CAPO III – DISCIPLINA AMBITI AGRICOLI

### Art. 25 Ambito Agricolo

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, produttiva, ambientale e paesaggistica.

#### **Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola:**

- Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con D.G.R.V. n. 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (ss.mm.ii.), nonché le norme del P.A.T. e le presenti norme tecniche operative.
- Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti Norme e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.
- Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista.
- Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici esistenti, i quali sono costituiti da edifici rurali (residenze e strutture agricole produttive) compresi di norma nel raggio di 100 m dall'edificio considerato centro aziendale o dalle altre edificazioni. Qualora non sussistano queste condizioni, le nuove costruzioni devono essere realizzate preferibilmente nei 50 metri dalla viabilità pubblica (al di fuori della fascia di rispetto stradale). Dovranno essere garantite la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia, tenendo conto dei principi e delle tipologie aggregative preesistenti. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti.
- Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi Art. 38 e dalle singole norme di tutela relative al titolo quinto delle presenti norme.
- Per le attività turistiche - ricettive si rimanda alla specifica legislazione vigente in materia.
- All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
- Le abitazioni esistenti determinano un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinata sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii.
- Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricole produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel P.I..
- Il comune trascrive sul registro fondiario i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ed elabora una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate e gli edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

- È ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato per la sola commercializzazione di prodotti agricoli e per l'agricoltura su fabbricati esistenti o porzioni di essi.

## **Art. 26 Edificabilità residenziale in ambito agricolo**

In questa zona è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui all'articolo precedente.

Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare i seguenti indici:

Altezza degli edifici	H. massima m. 6,50. Sono ammesse altezze superiori solo in caso di necessità di adeguamento a edifici adiacenti preesistenti
Distanza dai confini	Secondo indicazioni contenute nell'allegato 2
Distanza tra fabbricati	Secondo indicazioni contenute nell'allegato 2
Incentivi	Aumento volumetrico per interventi ad elevata sostenibilità ambientale (Art. 14).

Nella zona agricola per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo e la ristrutturazione, fatti salvi gli edifici di cui all' Art. 38

Per gli edifici a destinazione residenziale è ammesso:

- l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc con il ricavo di non più di tre unità abitative;
- nel caso di edificio esistente residenziale con volume maggiore di 800 mc è ammesso il ricavo di più unità abitative a condizione che la superficie utile minima, per ogni unità immobiliare, sia di almeno mq. 120.

Le distanze dai ricoveri per animali di altra proprietà o dagli stessi afferenti alla proprietà devono rispettare i minimi previsti dalle vigenti norme regionali in materia.

Per gli interventi edilizi in ambiti con presenza di edifici esistenti, considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica che dimostri l'impossibilità di recuperare l'esistente date le precarie condizioni statiche ed igienico-sanitarie o per la presenza di tipologie architettoniche estranee al contesto rurale. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

Si danno le seguenti prescrizioni circa le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi edifici residenziali e degli interventi su quelli esistenti.

- Tipologia edilizia: edifici di tipo isolato o a schiera costituenti nuclei di due o più unità, di forma prevalentemente parallelepipedica;
- Aggregazioni: è consentita l'aggregazione di due o più edifici purché allineati lungo un asse principale posto conformemente a quello degli edifici "storici" della zona in cui si realizza l'intervento;
- Coperture: obbligatoriamente a falde, preferibilmente due con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato o quattro, nel caso di edifici a pianta quadrata: pendenze e aggetti devono essere di tipo tradizionale: non sono consentiti aggetti di copertura sulle facciate a timpano. La mantella dovrà essere in tegole, coppi o materiali similari;

- Materiali di finitura: muratura a faccia vista, oppure con finitura ad intonaco con colore incorporato, a calce, a fresco o a marmorino, purché esclusivamente di colore tipico della zona (rosso mattone, rosato chiaro, avorio chiaro, bianco);
- Forature: devono essere dimensionate in modo da risultare in armonia con quelle tradizionali e soprattutto al fine di rispettare i rapporti tipici tra larghezza e altezza. Sono vietate le persiane (avvolgibili) esterne;
- Porticati: è consentita la realizzazione di porticati purché compresi all'interno del corpo di fabbrica principale, salva la possibilità di realizzazione di porticati in aderenza, anche su fabbricati esistenti, purché realizzati esclusivamente con andamento a falda, con orditura in legno e con mantellata in coppi;
- Poggioli: è vietata la realizzazione di poggioli, di terrazze e di ogni altro genere di elementi a sbalzo (pensiline, tettoie, ecc.);
- Aree di pertinenza: dovranno essere sistemate esclusivamente a verde inerbato e piantumato con essenze tipiche, con obbligo di conservazione delle alberature di pregio esistenti: solamente il 20% potrà essere pavimentato. Le finiture non potranno essere realizzate in asfalto e cemento. La eventuale realizzazione di zone pavimentate in materiali tipo "linea verde" può essere concessa anche in eccesso rispetto alla percentuale sopra riportata e fino alla concorrenza massima del 50% dell'area;
- La viabilità di accesso dovrà rispettare la conformazione esistente e non potrà essere realizzata in asfalto o in cemento.
- In tutte le sottozone è ammessa la costruzione di locali interrati a fini residenziali all'interno della superficie coperta degli edifici residenziali per un'estensione pari al 100% della superficie coperta medesima. È inoltre concessa la realizzazione di piani interrati esterni alla superficie coperta degli edifici residenziali, in aggiunta a quanto stabilito precedentemente, per un'estensione pari al 50% della superficie coperta medesima. È consentita la costruzione di cantine interrante, esclusivamente funzionali alle esigenze del fondo, all'interno della superficie coperta dei fabbricati per un'estensione massima pari a 100% della superficie coperta medesima; in aggiunta è possibile un ulteriore ampliamento pari al 100% della superficie coperta esternamente alla stessa.

## **Art. 27      Costruzioni accessorie in zona agricola**

La realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero di attrezzature, è ammessa nelle zone agricole, senza necessità della relazione agronomica nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in prospetto, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo;
- Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale che per il rivestimento esterno; può essere ammesso un rivestimento in coppi tradizionali per la copertura qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale;
- Dimensioni: superficie coperta massima 12 mq per fabbricati residenziali esistenti (vedi parametri art. 20).
- Localizzazione: è da preferire la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio. La loro realizzazione

è ammessa unicamente entro un raggio di 50 m dagli edifici esistenti, anche se di altra proprietà.

L'installazione di tali costruzioni accessorie (gazebo, pergolato, ricovero animali, ripostiglio) è considerata attività libera solo per interventi inferiori ai 6,00 mq o subordinata alla presentazione di CILA per interventi superiori.

Sono inoltre ammesse strutture di giardinaggio ed arredo quali:

- pergolati,
- berceaux,

con un limite dimensionale di 50.00 mq di superficie impegnata, un'altezza massima all'intradosso della struttura di ml 3.50, con uno sporto di copertura massimo di ml 0.80 e nel rispetto della distanza minima dal confine di ml 1.50 misurata all'esterno della struttura perimetrale portante.

Si definiscono pergolati o berceaux le strutture il legno o ferro fissate al suolo con colonne e costituite da tralicciatura superiore a maglia finalizzata al sostegno di piante rampicanti o materiali ombreggianti, ma permeabili alle precipitazioni atmosferiche.

## **Art. 28 Strutture agricolo-produttive**

Si considerano le strutture agricolo-produttive (definite dal D.G.R. n. 3178/2004, lettera d) punto 3 e ss.mm.ii.) i locali atti alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché i locali atti ad ospitare attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale come definite dalla legge. La loro edificazione è definita sulla base di un piano aziendale approvato dall'AVEPA ai sensi degli artt. 44 e 45 della L.R. n. 11/2004.

È ammessa la costruzione di strutture agricolo produttive (con esclusione degli allevamenti intensivi) preferibilmente nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente o in aderenza con edifici esistenti, comunque entro 100 m dall'edificio considerato come centro aziendale, nel rispetto dei seguenti indici:

• Altezza degli edifici	Inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 5,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive-aziendali.
• Distanza dalle strade	All'esterno della fascia di rispetto stradale
• Distanze dai confini	Secondo indicazioni contenute nell'allegato 2
• Distanze dai fabbricati	Secondo indicazioni contenute nell'allegato 2

Il rilascio di titoli abilitativi per l'edificazione di strutture agricolo produttive determina un vincolo di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 45 comma 4 della L.R. n. 11/2004, vincolo da riportare nel titolo abilitativo stesso e da trascrivere nell'apposito Registro Fondiario tenuto dal Comune.

Per la realizzazione delle serre si rimanda alla D.G.R. n.172/2010 e alla legislazione vigente in materia.

Ai sensi dell'art 44 comma 7 bis della L.R. n. 11/2004, le società e le cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci, possono realizzare in zona agricola, impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e assimilate.

### **Art. 29          Annessi non più funzionali alla conduzione del fondo**

Sono definiti "annessi non più funzionali alla conduzione del fondo", le costruzioni ricadenti nell'ambito del territorio agricolo, legittimamente edificate in funzione dell'attività agricola in virtù delle previgenti disposizioni in materia di edificabilità delle zone agricole.

Nelle tavole del P.I. sono individuati, con apposita simbologia, gli edifici classificati non più funzionali alla conduzione del fondo.

Per gli edifici non più funzionali è ammessa la destinazione residenziale o compatibile con la residenzialità rurale, quali il turismo rurale ed attività/laboratori artigianali previo il rispetto di:

- parametri del R.E.;
- grado di protezione (per quelli classificati di interesse storico architettonico);
- distanze dagli allevamenti esistenti;
- salvaguardia dell'ambiente rurale e naturale;
- salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale locale;
- adeguata dotazione di aree a parcheggio.

La modalità del recupero volumetrico/superficie degli edifici individuati è legata alle caratteristiche tipologiche ed edilizie degli stessi:

- tipo edilizio residenziale o annesso di tipo rurale: è ammesso il recupero della volumetria esistente (max. tre unità abitative). Nel caso di edificio esistente con volume maggiore di 800 mc è ammesso il ricavo di più unità abitative con una SU minima di 120 mq per ogni unità;
- tipo edilizio a "capannone" industriale, artigianale, agricolo: è ammesso il recupero per un massimo di 800 mc con il ricavo di non più di tre unità abitative;
- per i tipi edilizi, di cui ai punti precedenti, con volume inferiore ai 200 mc è possibile il recupero del volume riaccorpandolo alla residenza esistente in loco o applicando il credito edilizio.

Nel caso gli annessi ricadano in fasce di rispetto, gli ampliamenti non potranno sopravanzare verso le eventuali fonti di vincolo e nel caso di demolizione con ricostruzione gli interventi andranno realizzati, se possibile, all'esterno delle fasce di rispetto di cui ai punti da 1 a 6 dell'art. 45.

Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo, comporta l'istituzione a cura del richiedente, sul fondo di proprietà un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

### **Art. 30          Allevamenti zootecnici**

Le caratteristiche delle strutture e manufatti per l'allevamento degli animali, la sussistenza del nesso funzionale tra allevamento medesimo e azienda agricola, la determinazione di allevamento "zootecnico-intensivo" sono contenute negli Atti di Indirizzo all'art. 50 – lettera



d) - Edificabilità nelle zone agricole approvati con D.G.R. n. 3178 del 08/10/2004 e modificati dalla D.G.R. n. 856/2012.

In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone agricole;
- dai confini di proprietà;
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

Tutte le strutture esistenti che optino per la volontaria definitiva dismissione totale o parziale delle attività possono ottenere possibilità di riconversione attraverso specifici accordi pubblico-privato previa verifica dello stato e delle necessità di ampliamento degli allevamenti circostanti le strutture da dismettere e da riconvertire.

Le concimaie dovranno essere realizzate in conformità a quanto stabilito dalla D.G.R. n. 2495 del 7.08.2006 e dal Decreto della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134 del 21 aprile 2008.

Le vasche di stoccaggio liquami dovranno essere in cemento armato prefabbricato o gettato in opera; le dimensioni dovranno essere adeguate a quanto previsto nell'allegato d) della D.G.R. n° 3178 del 08/10/2004 e ss.mm.ii.. In prossimità di queste vasche dovrà essere prevista una barriera arborea di mitigazione ambientale oppure le stesse dovranno essere interrate.

Gli edifici destinati ad allevamento, le concimaie, i depuratori aziendali dovranno mantenere una distanza dai confini pari ad almeno 10 m.

Gli allevamenti intensivi presenti nel territorio generano una fascia di inedificabilità commisurata ai parametri di legge. Le trasformazioni in ambiti adiacenti agli allevamenti intensivi sono soggette alla verifica della effettiva fascia di rispetto.

### **Art. 31      Attività turistiche connesse al settore primario**

Legge Regionale n. 28 del 10 agosto 2012 ss.mm.ii. disciplina le attività turistiche connesse al settore primario quali espressioni dell'offerta turistica e della multifunzionalità del settore primario.

Il provvedimento riunisce tutte le disposizioni, procedure, criteri e condizioni di operatività per lo svolgimento dell'attività turistica, anche in relazione agli adempimenti di competenza delle province e dei comuni che a vario titolo svolgono compiti di vigilanza e di autorizzazione.

### **Art. 32      Impianti per animali da affezione, canili e ricovero equini**

Le strutture destinate agli animali da affezione sono disciplinate dalla L.R. n. 60/93 "Tutela degli animali da affezione e prevenzione del randagismo" e ss.mm.ii.

Tali strutture oltre ai requisiti di legge devono rispettare i seguenti requisiti:

- distanza di almeno 25 metri dalle finestre di edifici civili non direttamente pertinenti all'attività, tale fascia va destinata a misure di mitigazione per contenere l'impatto da odori e da rumore. Può essere adibita a parcheggio, servizi generali dell'area e vani tecnici, schermature arboree;
- va prodotta una relazione con indicato il numero di animali che possono essere ammessi nell'area, le misure adottate per controllare la diffusione di odori e rumore

(documentazione previsionale del clima e dell'impatto acustico, rif. art. 8 L. n. 447/1995);

- rispetto dei requisiti igienico-sanitari di cui al parere ULSS;
- il progetto deve evidenziare le strutture da realizzare (facilmente removibili), la loro ubicazione ed i materiali costruttivi (preferibilmente legno). Le strutture dovranno essere in ogni caso improntate alla massima semplicità e decoro. È vietato l'uso, quale ricovero, di strutture o loro porzioni dismesse, impropriamente riciclate o l'utilizzo di materiali fatiscenti o incongrui o indecorosi;
- il richiedente dovrà sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo con cui si impegna a rimuovere le strutture al cessare delle esigenze per cui sono state autorizzate.

## **CAPO IV – DISCIPLINA AMBITI DESTINATI AI SERVIZI**

### **Art. 33 Definizione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal Piano Regolatore Comunale. In generale sono riconducibili alle opere funzionalmente connesse all'intervento edilizio.

Tali opere sono così elencate, come da provvedimento della Giunta Regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera h) della L.R. n. 11/2004:

- strade e marciapiedi;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- reti di fognature;
- rete idrica di adduzione;
- reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- rete di pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- reti di telecomunicazioni;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

Sono da ricondurre quale specificazione delle prime, anche le seguenti opere:

- opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
- opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.

Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:

- raccordi e svincoli stradali;
- barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (asfalto e pavimentazioni fotocatalitiche);
- formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- piazzole di sosta per gli autobus;
- piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopeditoni urbani;
- spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole);
- interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono riconducibili a:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;

- mercati di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di individuare quali, tra le aree per servizi previste dal Piano Regolatore Comunale, ai sensi l'art. 31, comma 2, della L.R. n. 11/2004, debbano essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria o quantomeno realizzate in luogo della monetizzazione applicata per le opere di urbanizzazione secondaria, in ragione dei seguenti criteri:

- in funzione della realtà territoriale comunale;
- dimensione degli insediamenti urbani;
- esigenze della collettività.

### **Art. 34      Aree per servizi pubblici**

Tali parti sono destinate alla realizzazione di opere/attrezzature di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi della normativa vigente, quali ad esempio: asili nido, scuola materna, scuola dell'obbligo, verde attrezzato per il gioco, giardini, edifici per il culto e servizi parrocchiali, opere assistenziali, sanitarie, centri sociali e biblioteche, pubblici servizi, impianti pubblici e/o di interesse generale, attrezzature amministrative, parcheggi ecc.

Nelle zone così individuate dalla grafia di progetto, in attesa della loro utilizzazione nei modi e nelle forme previste dal P.I., è ammessa la normale gestione dei fondi a fini culturali.

Non sono ammessi depositi d'auto, discariche, attività industriali, artigianali o commerciali o scarichi di relitti di qualsiasi specie e tipo.

Sugli edifici esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria come definite dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001; gli interventi manutentivi possono essere autorizzati solo ai fini di assicurare l'igiene, la sicurezza e l'abitabilità agli utenti dell'edificio.

La denominazione e i simboli contenuti nelle planimetrie del P.I. sono indicativi; la destinazione specifica delle aree nell'ambito degli usi consentiti sotto riportati sarà definita dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del progetto.

#### **F1- Aree per l'Istruzione**

Queste aree sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica. connesse agli edifici scolastici sono inoltre ammesse attrezzature ricreative, per lo sport e per la cultura con possibilità di una abitazione per il personale di custodia avente S.U. massima di mq. 120.

Valgono le seguenti norme:

- Indice fondiario 2,0 mc/mq, modifiche all'indice sono ammesse con il progetto esecutivo dell'opera;
- per gli impianti esistenti è concesso l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, anche in deroga all'indice di cui sopra;

- indice copertura 50%;
- altezza degli edifici massima: 10,00 m salvo deroga specificamente motivata e deliberata dal Consiglio Comunale;
- distanza dalle strade: 10,00 m;
- distanza dai confini: metà dell'altezza degli edifici, con minimo di ml. 5.00 m;
- Aree verdi e parcheggio: valgono le norme specifiche per l'edilizia scolastica.

## F2- Aree per attrezzature di interesse comune

In queste zone sono ammesse attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, assistenziali, associative, sanitarie, ricreative, per lo svago, per lo spettacolo, per i servizi di pubblica sicurezza, di telecomunicazioni, commerciali; impianti tecnologici; attrezzature di interscambio.

Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.

Valgono le seguenti norme:

- Indice fondiario 2,0 mc./mq., modifiche all'indice sono ammesse con il progetto esecutivo dell'opera;
- è concesso l'ampliamento degli impianti esistenti fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, anche in deroga all'indice di cui sopra;
- indice copertura 60%;
- altezza degli edifici massima: 10,00 ml. sono ammesse altezze maggiori per costruzioni speciali quali campanili, torri, ecc.;
- distanza dalle strade: 10,00 m
- distanza dai confini: 5,00 m;
- parcheggi ad uso pubblico: 0,40 mq./mq. S.U.

I parametri di intervento previsti per questa categoria si applicano solo per gli interventi pubblici. Per gli interventi privati i parametri sono:

- indice fondiario 1,5 mc/mq;
- indice di copertura 40%;
- altezza degli edifici massima degli edifici: 10.00 m;
- distacchi e distanze: come interventi pubblici;
- parcheggi: 0.60 mq per mc di volume edificato.

## F3- Aree a parco per il gioco e lo sport

Queste zone possono essere sia pubbliche che private e sono destinate:

- a) ad aree di gioco per bambini, giardini pubblici di quartiere, parchi urbani, percorsi attrezzati, parchi extraurbani, etc.;

Sono ammesse costruzioni accessorie o di arredo quali: bar, chioschi per ristoro, tettoie aperte e servizi igienici, attrezzature ricreative, attrezzature per percorsi pedonali e ciclabili, vasche, magazzino etc..

Valgono le seguenti norme:

- indice fondiario 0,02 mc/mq;
- altezza massima degli edifici: 3,50 m salvo deroga specificamente motivata e deliberata dal Consiglio Comunale;
- distanza dalle strade: 5,00 m;
- distanza dai confini: 5,00 m;
- parcheggi ad uso pubblico: 10 % della superficie fondiaria.

b) ad impianti sportivi di base e agonistici.

Valgono le seguenti norme:

	IMPIANTI COPERTI	IMPIANTI SCOPERTI
Indice fondiario	1.00 mc/mq	0,10 mc/mq
Rapporto copertura	40%	10%
Altezza degli edifici massima	10,00 m	
Distanza dalle strade	5,00 m	
Distanza dai confini	5,00 m	
Parcheggi	0.80 mq. per mc. di volume edificato	10% superficie fondiaria

#### F4- Aree per parcheggi

I parcheggi dovranno essere dimensionati in base alla normativa vigente ed alle effettive esigenze del servizio ad uso pubblico cui sono destinati. L'ambito di tali aree, indicate in sede di P.I., potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo.

Nella realizzazione di nuove aree scoperte da destinare a parcheggio, e comunque di aree pertinenti a nuovi complessi produttivi e/o commerciali, si dovranno utilizzare materiali il più possibile permeabili allo scopo di non ridurre i tempi di corrivazione delle acque meteoriche e non sovraccaricare quindi i corpi ricettori, siano essi fognature o corsi d'acqua.

Nel contesto di zone residenziali o urbane è ammessa la realizzazione di parcheggi su diversi livelli sia sopra che sotto il piano di campagna con le seguenti norme:

- indice fondiario 3.00 mc/mq;
- rapporto di copertura 60%;
- altezza massima degli edifici ml 10.00 salvo deroga specificatamente motivata e deliberata dal Consiglio Comunale e comunque non superiore a ml 12.00;
- distanza dalle strade: 5,00 m;
- distanza dai confini: 5,00 m.

Nella zona a parcheggio ricompresa tra via Crispi e via Mazzini è concessa la realizzazione di un chiosco da adibire ad esercizio pubblico, dimensioni massime 20 mq, previa sistemazione dell'area a parcheggio pubblico a servizio delle attività esistenti.

#### **Art. 35 Dotazioni urbanistiche minime**

Il P.I. ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 11/2004 fissa come parametro complessivo minimo di riferimento negli A.T.O. una dotazione di standard urbanistici pari a 33 mq/abitante,

anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale. Per il calcolo degli abitanti teorici si utilizza il parametro di 200 mc/abitante.

Tutti gli interventi, ad eccezione di quelli diretti, devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso, come riportato nelle tabelle seguenti.

Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile.

### 1 - Dotazione urbanistica interventi indiretti (PUA, comparti edificatori) residenziali

STANDARD PRIMARIO	Parcheggio primario (mq/ab)	8,00
	verde primario (mq/ab)	5,00
STANDARD SECONDARIO	Parcheggio secondario (mq/ab)	5,00
	Verde secondario (mq/ab)	5,00
	istruzione interesse comune (mq/ab)	10,00
Totale dotazione minima (mq/ab)		33,00

Nel centro storico gli standard sono monetizzabili ad esclusione della quota destinata a parcheggio primario che può essere recuperato entro un raggio di 500 m dall'intervento o in una zona indicata dall'Amministrazione purché non in zona agricola.

Negli insediamenti residenziali, in accordo con i contenuti dell'art. 32 della L.R. n. 11/2004, è consentito, tramite apposita Deliberazione di Consiglio Comunale, compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

### 2 - Dotazione urbanistica interventi indiretti produttivi

STANDARD PRIMARIO	Parcheggio e verde	15% della superficie territoriale di cui almeno l'10% riservato a parcheggio
STANDARD SECONDARIO	Parcheggio e verde	10% della superficie territoriale riducibile con monetizzazione fino al 4% della superficie territoriale

### 3 - Dotazione urbanistica interventi indiretti direzionali

STANDARD PRIMARIO	Parcheggio	1 mq/mq della SLP interamente riservato a parcheggio
-------------------	------------	--

STANDARD SECONDARIO	verde	10% della superficie territoriale riducibile con monetizzazione fino al 4% della superficie territoriale
---------------------	-------	--

#### 4 - Dotazione urbanistica interventi commerciali (medie e grandi strutture)

STANDARD PRIMARIO	Centro storico	Convenzione urbanistica art. 21, comma 6, lettera a) LR 50/12
	Esercizi di vicinato e Medie strutture fuori centro storico	0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento per le zone di completamento ovvero 0,5 mq/mq della superficie lorda di pavimento per le zone di espansione
	Grandi strutture fuori centro storico e dentro centro urbano	0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento per le zone di completamento ovvero 0,5 mq/mq della superficie lorda di pavimento per le zone di espansione
	Grandi strutture fuori centro storico e fuori centro urbano	Settore alimentare: 1,8 mq/mq della superficie di vendita ovvero 1,0 mq/mq della superficie lorda di pavimento  Settore non alimentare: 1,0 mq/mq della superficie di vendita ovvero 0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento  Riduzione 50 % per le seguenti categorie: mobili, autoveicoli, nautica, materiali edili e legnami.

Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggi è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento della grande struttura di vendita.

Sono sempre fatti salvi eventuali norme o parametri più restrittivi contenute nella L.R. n. 50/2012 e ss.mm.ii.

#### 5 - Dotazione urbanistica interventi indiretti turistici, ricettivi e ricreativi

STANDARD PRIMARIO	Parcheggio	15 mq/100mc con un minimo di 1 posto auto ogni camera/alloggio
STANDARD SECONDARIO	verde	10% della superficie territoriale riducibile con monetizzazione fino al 4% della superficie territoriale

#### Note generali

Nelle aree a parcheggio dovrà essere inclusa una superficie pari almeno al 5 % area a parcheggio da riservare alla sosta dei veicoli privi di motore con un minimo di 10 mq.

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale dovranno essere reperite aree a parcheggio e aree libere secondo i



parametri stabiliti dalla tabella sopra riportata e comunque nel rispetto della L.R. n. 50/2012 ss.mm.ii.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione che preveda la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde e a parcheggio nelle quantità minime e nei rapporti sopra indicati.

Si prevede per i nuovi edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie coperta superiore a mq 500, e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto. Le infrastrutture previste sono realizzate sul 2% del numero dei posti auto dei parcheggi con arrotondamento all'unità superiore.

### **Art. 36      Parcheggi privati**

Negli interventi residenziali di nuova costruzione, nel lotto di pertinenza, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi, scoperti e/o coperti, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume come definito al punto 1.10 del successivo allegato 2, aree vincolate a parcheggio con apposita indicazione negli elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo idoneo.

In tutti gli interventi di demolizione con costruzione, cambio di destinazione d'uso e nuova costruzione è comunque obbligatorio predisporre parcheggi privati nelle seguenti misure:

- a) per i fabbricati residenziali, un posto auto coperto per unità abitativa e comunque non meno di mq. 15,00 ogni 300,00 mc. di volume come definito al punto 1.10 del successivo allegato 2; per frazione di volume si applica il criterio proporzionale. Sono escluse le Z.T.O. "A". Tali aree contribuiscono alla quantificazione di cui al primo comma del presente articolo.

In aggiunta, per ogni nuova unità abitativa, deve essere individuata una superficie da destinare a parcheggio esternamente alla recinzione ed in prossimità dell'accesso pari a 1 mq ogni 20 mc di volume.

- b) per attività artigianali, industriali, magazzini e simili mq. 10,00 per ogni 100,00 mq di superficie utile fuori terra; per frazione di superficie si applica criterio proporzionale;
- c) per attività commerciali con superficie di vendita maggiore di 400,00 mq. 15,00 mq. ogni 100,00 mq di superficie di vendita per frazione di superficie si applica criterio proporzionale;
- d) per attività commerciali con superficie di vendita inferiore ai 400,00 mq. per attività artigianali di servizio 15,00 mq ogni 100,00 mq di volume utile di vendita o di attività per frazione di volume si applica criterio proporzionale;
- e) per attività direzionali e simili 15,00 mq ogni 100,00 mq di superficie utile per frazione di superficie si applica il criterio proporzionale;
- f) per attività alberghiere, sanitarie e simili: un posto auto ogni camera e comunque non meno di 20,00 mq. ogni 100,00 mc di volume per frazione di volume si applica il criterio proporzionale;
- g) per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: 30,00 mq ogni 100,00 mq di superficie utile si applica criterio proporzionale;

Nell'impossibilità dimostrata di reperire tali spazi all'interno della proprietà, le aree a parcheggio privato potranno essere monetizzate secondo le modalità e l'importo da stabilirsi con apposito atto di Giunta Comunale.

Per i lotti non edificati ricompresi in ambiti soggetti a PUA approvati non viene applicato il presente articolo.



## **TITOLO QUINTO - TUTELE**

## **Art. 37      Edifici di valore storico, architettonico e ambientale**

Gli edifici di valore storico, architettonico e ambientale (individuati planimetricamente) comprendono:

- 1° grado di protezione – edifici di valore storico e artistico;
- 2° grado di protezione – edifici significativi nell'impianto e loro pertinenze;
- 3° grado di protezione – edifici appartenenti al tessuto minore e loro pertinenze;
- 4° grado di protezione – Edifici estranei al tessuto e loro pertinenze;

Nel caso sia dimostrata l'errata o non precisa delimitazione dell'unità edilizia riportata dalle planimetrie di Piano, l'individuazione corretta potrà essere fatta volta per volta, in occasione dell'intervento, dal progettista incaricato e quindi confermata dal competente organo tecnico comunale nell'ambito della istruttoria preliminare dell'atto abilitativo dell'intervento stesso.

Potrà essere rilasciato parere favorevole a condizione che siano rispettate almeno le seguenti condizioni:

- si dimostri la reale autonomia delle diverse parti;
- l'intervento per parti non comprometta la realizzazione di alcuna previsione di Piano;
- siano fatti salvi i diritti urbanistici della rimanente parte di Unità Edilizia;
- non siano in alcun modo compromessi elementi di pregio presenti.

Il parere sulla perimetrazione dell'unità edilizia fa parte integrante del provvedimento abilitativo.

Il tipo di intervento, nel caso di unità edilizia che comprende più corpi di fabbrica, è calibrato su quello principale, per i corpi di fabbrica secondari, potrà essere applicato un tipo di intervento diverso previa documentazione adeguata, sulla scorta della procedura di cui all'Art. 39.

## **Art. 38      Gradi di protezione**

### Grado di protezione 1

Edifici di valore storico ed artistico di cui si prevede il restauro filologico. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro filologico.

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. E' obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse autorizzazioni dettate, nell'ambito di competenza dell'Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio da calcolarsi in riferimento all'Art. 8 delle presenti norme.

Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio.

Nelle pertinenze vincolate è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a cielo aperto, a condizione che gli stessi non compromettano l'oggetto e la natura del vincolo. Tali opere dovranno, nel caso di pertinenze vincolate, ottenere il preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio.

### Grado di protezione 2

Sono gli edifici e i manufatti di origine storica che hanno mantenuto gli aspetti fondamentali morfologici, tipologici e costruttivi del manufatto originario.

Il grado di protezione 2 consente di effettuare il complesso di operazioni volto a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio ed in particolare tutti quegli elementi esterni di carattere morfologico, volumetrico e architettonico che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva locale.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. Prevede inoltre l'eliminazione degli elementi aggiunti avvenuti in epoca recente non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio.

I fronti devono essere restaurati nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti, con il restauro e il consolidamento degli elementi autentici, ma con l'eliminazione dei falsi stilistici aggiunti, e senza introdurre elementi imitativi di forme autentiche.

L'impianto tipologico e le strutture architettoniche devono essere mantenuti o ripristinati nel caso di interventi di manomissione. È consentita la divisione in più unità edilizie.

Sono quindi previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia senza demolizione. (consentita demolizione parziale interna).

### Grado di protezione 3

Sono gli edifici parzialmente degradati e/o parzialmente ristrutturati di cui è possibile la ristrutturazione e la salvaguardia di una o più facciate o porzioni di facciate. Va perseguita la salvaguardia anche ripropositiva di una o più facciate o di parte di facciate se valutate con contenuti storico - ambientali.

Sono quindi previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia con esclusione della totale demolizione. Sono ammesse sopraelevazioni per allineamenti con i fabbricati contermini e ampliamenti in aderenza solo nei casi in cui tali interventi non snaturino i contenuti architettonici dello stesso e nel rispetto dei parametri relativi alle distanze.

### Grado di protezione 4

Sono gli edifici che, avendo perso le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine, o essendo risultati privi di interesse storico, artistico e/o ambientale in sede di indagine, possono essere radicalmente trasformati per meglio rispondere alle esigenze d'uso o per meglio inserirsi nel contesto urbano o nell'ambiente circostante.

Le opere ammesse sono tutte quelle che consentono la modificazione anche totale, sia interna che esterna, degli edifici esistenti.

Nel caso di permanenza, anche parziale, di elementi di interesse storico ed ambientale, compresi eventuali fronti, il progetto dovrà tendere alla loro valorizzazione.

In ogni caso dovrà essere privilegiato il ricorso a modelli insediativi consoni alla tradizione locale e i cui caratteri risultino compatibili con il tessuto di formazione storica e gli allineamenti dei fronti esistenti.

Nel caso di edifici compresi all'interno di fasce di rispetto stradali per i quali sia dimostrato che compromettono la sicurezza o la funzionalità della strada è ammessa anche la ricostruzione in posizione diversa da quella originaria. Dovrà essere concordata con il Responsabile del Procedimento la collocazione di minore impatto rispetto al contesto, il più possibile prossima ad altri edifici e agli accessi.

### **Art. 39            Modalità per la definizione del tipo di intervento sul fabbricato**

Tenendo conto della definizione dei gradi di protezione di cui all'Art. 38, che costituisce il punto di partenza per stabilire le modalità di conservazione/trasformazione su ciascuna unità edilizia, è ammesso, ad esclusione del grado di protezione 1, di intervenire su tali modalità approfondendo e precisando il tipo di intervento a livello architettonico.

Il Piano definisce questa fase di intervento come "Progetto di Conoscenza", essa si compone degli studi ed elaborati di seguito descritti.

Uno degli elementi sui quali stabilire il grado di protezione e, quindi, il tipo di intervento è la corrispondenza dell'edificio con la tipologia originaria rispetto alla quale l'unità edilizia può essere:

- integra, se corrisponde alle caratteristiche originarie;
- trasformata in modo reversibile;
- trasformata in modo irreversibile.

È compito dell'analisi architettonica evidenziare a quale fattispecie appartiene l'unità edilizia.

È compito del progetto individuare gli interventi più opportuni per la conservazione degli elementi tipologici, per il ripristino di quelli recuperabili, per la sostituzione o reinterpretazione delle parti irreversibili.

#### **1. Indagine diretta sul manufatto:**

- **Rilievo grafico:** è rappresentato in grafici che contengano tutte le indicazioni di rilievo, realizzate a scala adeguata (non inferiore 1:50) e relative alle piante ai vari piani (compresa la copertura), sezioni in numero adeguato alle dimensioni dell'intervento e comunque mai inferiori a 2 (longitudinale e trasversale) e tutti i prospetti. Vanno rilevati anche tutti gli elementi connotati a scala ridotta (1:20, 1:10 o 1:2). Per una chiarezza di lettura vanno distinte le informazioni (metrico-architettoniche, da quelle morfologiche, stratigrafiche e del degrado) in tavole separate.
- **Rilievo metrico ed architettonico:** è il rilievo che riporta tutte le indicazioni metriche e di quota, referenziate rispetto alla quota stradale, e testimonia lo stato dell'opera senza alcuna integrazione o ricostruzione ideale di parti o elementi mancanti. Le indicazioni vanno estese ai muri di cinta e relativi portali oltre che all'area scoperta di pertinenza. Sulla base del rilievo metrico, vanno evidenziate le strutture portanti. Nel caso di edificio facente parte di un complesso architettonico, vanno riportati a rilievo anche gli altri manufatti riproducendo almeno la sagoma delle piante e dei

prospetti. Il rilievo può essere condotto secondo strumentazioni tradizionali o tecniche più avanzate quali la fotogrammetria.

- Rilievo morfologico: è costituito dall'insieme delle informazioni sulla natura e la lavorazione dei materiali, sul degrado (lacune e lesioni) sia strutturale dell'edificio che chimico dei materiali e sulle discontinuità degli intonaci e delle murature. Va condotto per parti rilevando con questo sistema tutti gli elementi conosciuti dell'edificio: porte, finestre, colonne, balaustre, scale, cornicioni, archi, solai, strutture di copertura, ecc. e riportando poi i dati (raccolti in schede) sulle tavole d'insieme (pianche, prospetti e sezioni) per essere interpretati secondo la reciproca relazione. Le citate schede di rilevazione contengono un rilievo del dettaglio a scala ridotta, fotografie ed annotazioni.
  - Rilievo fotografico: è costituito dalla documentazione fotografica relazionata ai coni ottici di ripresa indicati su una planimetria di rilievo. Dovranno essere ripresi tutti i fronti dell'edificio e le pertinenze se presenti, il giardino ed almeno una foto di insieme che contestualizzi il manufatto. Ogni stanza dovrà avere due foto riprese in controcampo. Se sono presenti particolari di interesse dovranno essere documentati con foto di dettaglio.
  - Indagine stratigrafica: cronologicamente viene realizzata dopo la registrazione dei dati archivistici e di quanto è emerso da queste fonti. Dato il suo carattere invasivo va predisposto un piano delle protezioni e dei sondaggi in numero limitato a quei nodi murari o a superfici intonacate ove si presuppone sia possibile ritrovare trasformazioni non ancora conosciute o conferme alle ipotesi avanzate in sede di indagine archivistica. Anche in questo caso vanno redatte schede descrittive sui singoli sondaggi effettuati, analogamente a quanto fatto con le schede per l'indagine morfologica, e poi riportate in una tavola complessiva del rilevamento stratigrafico.
  - Studio comparativo: è la lettura dei caratteri di stile degli elementi e delle regole compositive. Fa riferimento al corpus degli studi critici condotti dagli storici dell'architettura e del territorio sia con riferimento a figure precise di architetti, maestri d'opera, scarpellini, freschisti, ed artigiani o artisti (dove l'intervento è riconducibile) sia a scuole di riferimento, oppure anche a tradizioni locali dove non viene individuata una personalità specifica.
  - Indagine sulle fonti d'archivio: è la raccolta e studio delle notizie fornite da estimi, testamenti, catasti, documenti ed iconografie.
  - Lettura dei processi storici di formazione e trasformazione: è lo studio delle conformazioni storiche del manufatto, va documentato attraverso l'elaborazione di modelli (assonometrie o planimetrie) che evidenzino il suo processo evolutivo, anche in raffronto tra le varie epoche e situazioni.
2. Definizione del grado di trasformabilità e progetto di intervento

In questa fase vanno distinti gli elementi connotati e gli ambienti con carattere di omogeneità conservati e leggibili da quelle parti dove tale valenza storico-artistica e funzionale non è più riconoscibile. Si valuta in questa fase anche l'eventualità di un recupero senza che questo si configuri come un falso storico. Si valuta se gli elementi conservati o le tracce siano sufficienti per configurarlo fisicamente sia che si tratti di un particolare di dettaglio sia che si tratti di ambiente omogeneo con una estensione di questo concetto allo spazio che comprende l'edificio fino ad una scala territoriale. Il progetto dovrà indicare gli strumenti tecnici dell'operare per la restituzione-integrazione di un'immagine compiuta (che non è necessariamente quella originaria) eventualmente distinguendo tra provvedimenti urgenti ed interventi ordinari.



Il progetto va redatto alla stessa scala di rappresentazione utilizzata per il rilievo e comprende piante ai piani, prospetti e sezioni oltre ai particolari costruttivi. Materiali e tecnologie di intervento dovranno essere compatibili con quelli originali da un punto di vista del comportamento chimico, fisico e meccanico evitando discontinuità che possano rivelarsi dannose per la conservazione nel tempo del manufatto.

In particolare gli elaborati di progetto dovranno comprendere:

- Relazione illustrativa che evidenzi: destinazione urbanistica e vincoli esistenti, legittimità delle preesistenze e la loro consistenza, modalità e tecniche d'intervento con riferimento agli elaborati grafici di progetto.
- Elaborati grafici:
  - Piante, prospetti e sezioni in scala adeguata;
  - Pianta con la descrizione delle destinazioni d'uso per ciascun ambiente;
  - Individuazione con apposita simbologia di demolizioni, nuove murature, opere demolite e ricostruite, consolidamenti, rifacimenti.

Negli elaborati grafici e/o nella relazione dovranno essere chiaramente indicati i materiali, i colori e le tecniche utilizzate. Delle finiture (tinteggiature, apparato decorativo, serramenti, elementi tecnologici, recinzioni, ringhiere, pavimentazioni interne ed esterne, ecc.) devono essere rappresentate le forme, il disegno, le dimensioni.

Il progetto di conoscenza così come descritto nei commi precedenti si applica con modalità e grado di definizione diverso a seconda della qualità dell'unità edilizia, della qualità del contesto e del tipo di intervento che si vuole realizzare.

In particolare, nel caso di unità edilizie per le quali il P.I. indica grado di protezione 2 è obbligatorio sviluppare tutte le componenti del progetto di conoscenza.

Nel caso di unità edilizia per la quale il Piano indica il grado di protezione 3 sono obbligatorie almeno le seguenti fasi:

- Relazione illustrativa che evidenzi: destinazione urbanistica e vincoli esistenti, legittimità delle preesistenze e la loro consistenza, modalità e tecniche d'intervento con riferimento agli elaborati grafici di progetto;
- Rilievo metrico ed architettonico, anche in scala 1:100;
- Rilievo fotografico;
- Lettura dei processi storici di formazione e trasformazione.

In tutti i casi è obbligatoria la compilazione della scheda progettuale di seguito riportata.

È facoltà degli uffici competenti concordare con l'interessato eventuali riduzioni o integrazioni rispetto alla documentazione richiesta. A tale proposito il progetto di conoscenza è vivamente consigliato in presenza di edifici, pure di modesto valore, ma vicini a complessi monumentali o comunque di valore architettonico. Il progetto di conoscenza è soggetto ad approvazione da parte del responsabile del servizio.

Al fine della formazione di una banca-dati aggiornata sugli edifici vincolati, almeno la documentazione fotografica e il rilievo metrico e architettonico dovranno essere forniti in formato digitale, secondo le indicazioni fornite dagli uffici.

### 3. Contenuti della scheda architettonica

La scheda progettuale, da compilare nella fase del progetto architettonico deve avere almeno le seguenti indicazioni:

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE RISPETTO ALLA TIPOLOGIA

	TRACCE DI PRECEDENTI ASSETTI DEL FABBRICATO	DI	MODIFICHE DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA	TRASLAZIONE DEL VANO SCALA	MODIFICHE PER ADEGUAMENTI TECNOLOGICI	
	NUOVE APERTURE	DI	APERTURE CHIUSE	DEMOLIZIONI DI PARTI	AGGIUNTA DI VOLUMI NUOVI	
<b>ANALISI DELLA CONDIZIONE STATICA</b>						
	STATO DI COMPLESSIVO		CONSERVAZIONE	<i>buono, discreto, parz. degradato. pessimo</i>		
STRUTTURE Z.	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	DI	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO FABBRICA	DI	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO COERENZA CON L'IMPIANTO
STRUTTURE RICAMBI	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	DI	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO FABBRICA	DI	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO COERENZA CON L'IMPIANTO
SCALE	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	DI	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO FABBRICA	DI	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO COERENZA CON L'IMPIANTO
ELEMENTI SECONDARI: TRAMEZZI	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	DI	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO FABBRICA	DI	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO COERENZA CON L'IMPIANTO
ELEMENTI SECONDARI: MODANATURE CORNICI	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	DI	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO FABBRICA	DI	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO COERENZA CON L'IMPIANTO
ARREDI FISSI: ELEMENTI	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	DI	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO FABBRICA	DI	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO COERENZA CON L'IMPIANTO
ARREDI FISSI: INACI	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	DI	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO FABBRICA	DI	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO COERENZA CON L'IMPIANTO
ARREDI FISSI: RESCHI	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	DI	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO FABBRICA	DI	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO COERENZA CON L'IMPIANTO
ARREDI FISSI: CAM.	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	DI	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO FABBRICA	DI	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO COERENZA CON L'IMPIANTO

ARREDI CAMMINI	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO	COERENZA CON L'IMPIANTO
-------------------	---	---	--	---	-------------------------------

ORDITURE SECONDARIE MANTO COPERTURA	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO	COERENZA CON L'IMPIANTO
--	---	---	--	---	-------------------------------

TIPO DI INTERVENTO DEFINITIVO
(descrizione degli interventi proposti)
---
---

4. Le destinazioni d'uso ammissibili, oltre alle destinazioni residenziali, sono quelle consentite dalle aree o zone in cui ricadono (vedi Art. 13).

Sono in ogni caso escluse:

- attività artigianali moleste od inquinanti ed attività industriali;
- depositi all'aperto non connessi all'attività agricola;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
- tutte le destinazioni che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona;

#### **Art. 40 Integrità naturalistica e paesaggistica**

Nelle zone di integrità naturalistica e paesaggistica i progetti che implicano modificazione di usi, funzioni, attività in atto sono soggetti a valutazione di incidenza (V.Inc.A.) ai sensi della normativa statale e regionale in materia. L'attuazione di nuove sedi infrastrutturali e/o la riqualificazione delle esistenti se non soggette a V.I.A. è subordinata a verifica di compatibilità ambientale, finalizzata ad individuare adeguate opere di mitigazione e/o compensazione.

Non sono consentite coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.

#### **Art. 41 Verde privato**

Le aree a verde privato sono gli spazi ancora liberi da mantenere inalterati. Queste aree sono destinate a giardino, a parco, al mantenimento delle coltivazioni, agli usi ed alle attività ricreative all'aperto, parcheggi privati pertinenziali con esclusione di ogni nuova costruzione, salvo la realizzazione di manufatti accessori (vedi art. 20) e serre nel rispetto delle alberature esistenti. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria.

## **Art. 42 Coni visuali**

I coni visuali sono luoghi di particolare pregio dove si può percepire un ambiente naturalistico. In queste aree non è consentita alcuna edificazione per una profondità minima, calcolata a partire dal punto di applicazione, di 300 m. Le uniche trasformazioni antropiche ammesse sono rivolte alla manutenzione del verde esistente e alla lavorazione agraria. Per gli eventuali manufatti di carattere storico-architettonico ricadenti all'interno dell'ambito tutelato (non individuati come beni culturali all'Art. 38) non potranno subire sensibili trasformazioni. Sono pertanto ammesse le manutenzioni ordinarie, straordinarie, il risanamento conservativo, il restauro e la ristrutturazione edilizia con riproposizione formale del manufatto. Gli elementi detrattori che limitano la godibilità del tratto di area libera da tutelare dovranno essere demoliti e la demolizione dà diritto all'applicazione del credito edilizio di cui all'Art. 8.

## **Art. 43 Aree a rischio archeologico**

Sono aree che la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto e il P.T.C.P. individuano come siti di interesse archeologico vincolati ex legge e aree a rischio archeologico nelle quali è da sottoporre a verifica la possibilità di rinvenimenti archeologici.

Le aree sottoposte a tutela archeologica sono così distinte:

- a. aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- b. aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici;
- c. aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici.

Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto a) del paragrafo precedente, sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente, a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto b) e c) sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), presso la Soprintendenza Archeologica e, prima della loro presentazione, in Comune. Alla SCIA, alla Domanda di permesso di costruire ed alla Denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della Denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.

Gli interventi previsti nelle aree di cui ai precedenti punti b) e c) non sono subordinati agli adempimenti ivi previsti dal precedente comma, qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.

Comunque, nel caso di rinvenimenti archeologici, si applicano le disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico od archeologico.



## **TITOLO SESTO – FASCE DI RISPETTO E VINCOLI**

## **Art. 44      Norme generali**

Le fasce di rispetto e vincoli, riportate nelle tavole di progetto a titolo ricognitivo, sono applicati secondo le modalità ed i parametri stabiliti dalle specifiche norme, da verificare puntualmente in sede di attuazione degli interventi ammessi dal Piano.

La modifica e l'aggiornamento di norme sovraordinate relative alla individuazione ed alle modalità di applicazione dei vincoli e delle fasce di rispetto riportate negli elaborati grafici e nelle presenti N.T.O., costituiscono automatica variante al P.I.

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

## **Art. 45      Fasce di rispetto**

### **1. Fasce di rispetto stradale**

Queste zone sono destinate alla conservazione, all'ampliamento o alla creazione ex novo di spazi per la circolazione e per la sosta di veicoli e pedoni, nonché per l'eventuale realizzazione di servizi accessori.

Le fasce di rispetto stradale sono definite dal regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

Le fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole di P.I. hanno carattere ricognitivo di vigenti disposizioni di legge: la variazione di tali disposizioni comporta l'adeguamento delle fasce di rispetto senza che sia richiesta variante allo strumento urbanistico. In queste aree potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.

In tali zone è vietata ogni nuova costruzione; per l'ampliamento di quelle esistenti si dovrà, previo nulla osta/autorizzazione dell'ente proprietario della strada, qualora diverso dal Comune, mantenere lo stesso allineamento fronte strada e, comunque, l'ampliamento non dovrà comportare l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale da cui ha origine il rispetto (vincolo).

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.I. ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell'Art. 8 delle presenti norme.

A norma dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

Le fasce vincolate ai sensi del presente punto, assumono le caratteristiche di superficie fondiaria e/o della zona di appartenenza ed i volumi relativi sono edificabili al di fuori di tali aree

## 2. Fasce di rispetto fluviale

All'interno delle aree diverse dalla zona agricola si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico. In particolare, va osservata una fascia di inedificabilità caratterizzata da una profondità di metri dieci, misurati dall'unghia esterna del corso d'acqua medesimo.

Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto (10 m.l. dal piede esterno dell'argine o dal ciglio superiore della scarpata se non arginati), non possano essere ricomprese all'interno dei perimetri di nuovi piano attuativi, o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico. Le stesse aree non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria sia per le aree di futura espansione che per quelle già urbanizzate, prevedendo, eventualmente, un incremento degli indici per le zone contigue attraverso il meccanismo della perequazione.

Nella zona agricola, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni e ampliamenti entro una fascia di inedificabilità caratterizzata da una profondità di metri 20 dai corsi d'acqua demaniali, misurati dall'unghia esterna del corso d'acqua medesimo. Per i fiumi con vincolo paesaggistico D.Lgs n. 42/2004 la profondità della fascia di inedificabilità raggiunge i metri 50 calcolati dall'unghia esterna dell'argine principale. Nel caso di ampliamenti gli interventi non potranno sopravvivere verso le eventuali fonti di vincolo.

Sono fatti salvi i nuovi fabbricati, gli ampliamenti di quelli esistenti, e gli altri interventi edilizi autorizzati ai sensi dell'art. 43/44 della L.R. n. 11/2004 che per esigenze aziendali non possono trovare sistemazione in altro ambito.

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.I. ubicate nelle zone di rispetto fluviale vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte del bene da tutelare.

## 3. Fasce di rispetto cimiteriale

Sono fasce destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

In queste zone sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone "E" limitrofe, purché costituenti con esse un unico fondo.

Per gli edifici esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

## 4. Fasce di rispetto elettrodotta

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti



abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore/giorno.

A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell'Art. 8 delle presenti norme.

5. Fasce di rispetto metanodotto

Dal gasdotto è stabilita una fascia di rispetto di 12,50 ml per lato; eventuali deroghe sono concesse dalle autorità competenti.

6. Fasce di rispetto ferroviario

Per le fasce poste a protezione della sede ferroviaria è prescritta l'inedificabilità assoluta, per una fascia di 30 ml dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia salvo le infrastrutture e gli edifici al servizio della ferrovia. Eventuali deroghe sono concesse dalle autorità competenti.

Tali zone concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe, fatte salve le limitazioni previste per ogni singola zona.

A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell'Art. 8 delle presenti norme.

7. Fasce di rispetto pozzi idropotabili

All'interno della fascia di rispetto le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona, qualora possano interferire con la risorsa idrica, devono essere precedute da preventiva indagine idrogeologica e geognostica puntuale che definisca i criteri e le condizioni indispensabile alla salvaguardia della risorsa stessa.

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque. Nelle fasce di rispetto da pozzi, sorgenti, risorse idropotabili, reticolo idrografico principale l'utilizzo agronomico delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotto in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" (Dir. 91/676/CE "direttiva Nitrati"). Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia.

8. Fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi

L'art. 44 della Legge Regionale n. 11/2004, distingue tra gli allevamenti in connessione funzionale con il fondo agricolo, definiti come "strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento", e quelli privi di tale connessione funzionale, definiti come "allevamenti zootecnico-intensivi".

Gli allevamenti zootecnici intensivi e le relative fasce di rispetto riportate nelle tavole del P.I. hanno funzione di riferimento e devono essere verificati sia rispetto all'effettiva rispondenza dei parametri dell'allevamento, sia rispetto all'estensione della fascia di rispetto sulla base di quanto stabilito dall'Atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. n. 11/2004 aggiornato con D.G.R. n. 856/2012 (allegato A) e successive modifiche e integrazioni.

In particolare, in coerenza con le norme citate, l'ampliamento di allevamenti zootecnico intensivi (incremento di capi) degli esistenti devono rispettare le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone non agricole;

- dai confini di proprietà;
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate)

Le distanze minime reciproche trovano applicazione anche per gli allevamenti annoverati quali "strutture agricolo-produttive" nel caso in cui:

- superino il carico zootecnico (peso vivo medio) previsto per la classe 1 degli allevamenti intensivi;
- diventino intensivi dopo l'ampliamento (incremento di capi).

Le distanze dalle zone diverse da quelle agricole si applica alle zone di tipo "F" solo se destinate all'utilizzo di persone (scuole, edifici pubblici, impianti sportivi e simili) non si applicano invece alle zone artigianali o industriali.

Le distanze dai confini di proprietà devono essere rispettate con riferimento alle strutture per il ricovero degli animali, per le vasche di raccolta liquame scoperte e per le concimaie aperte.

In occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, vanno rispettate le suddette distanze reciproche qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.

In deroga a quanto previsto al punto precedente, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché tutti gli interventi nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto, anche parzialmente, un centro storico o un insediamento residenziale come definito nell'allegato A alla D.G.R. n. 856/2012.

#### **Art. 46 Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua**

Il P.I. individua i corsi d'acqua ed i relativi ambiti territoriali assoggettati a normativa di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D. Lgs. n. 42/2004.

La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione dell'Art. 8.

#### **Art. 47 Viabilità e percorsi**

##### Viabilità esistente

Il P.I. indica nelle sue differenti soluzioni rappresentative, la gerarchica organizzazione della rete viaria stradale. Valgono le indicazioni tecniche riportate alla scala di maggior dettaglio. Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- le strade
- i nodi stradali
- i percorsi ciclabili e pedonali
- le aree di rispetto e di servizio.

### Viabilità di progetto

Il P.I. indica le aree interessate dalla previsione di viabilità pubblica, piste ciclabili e/o percorsi pedonali.

I tracciati indicati nelle tavole del P.I. sono indicativi: essi possono essere modificati in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al P.I..

Nel caso di nuove strade previste dal P.I. mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dalla legislazione, senza che ciò costituisca variante al P.I..

I tracciati individuati impongono un vincolo di salvaguardia dall'edificazione atto a salvaguardare i varchi e la continuità dei tracciati individuati.

## **TITOLO SETTIMO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. 48 Validità dei piani urbanistici attuativi e dei titoli abilitativi approvati e/o efficaci in data anteriore alle presenti N.T.O.**

Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della L.R. n. 11/2004 l'approvazione del P.I. e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

I titoli abilitativi, sia pubblici che privati, in corso di esecuzione alla data di adozione del P.I. rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dal relativo titolo edilizio.

Le richieste di titoli abilitativi, presentate prima della data di adozione del P.I. verranno valutate con i parametri del PRG Vigente. Verranno rigettate le richieste di rilascio dei titoli abilitativi che risulteranno incomplete rispetto alla documentazione prevista dal Regolamento Edilizio Vigente.

#### **Art. 49 Vincoli**

All'entrata in vigore del P.I. ogni volume edilizio esistente determina sul territorio comunale un vincolo sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente.

I nuovi volumi autorizzati estendono un vincolo a non edificare sulla superficie fondiaria corrispondente così come determinata dagli indici di densità fondiaria e di copertura propri di ogni zona.

A tal fine ogni Titolo Abilitativo deve essere accompagnata da una planimetria catastale, con data di rilascio non anteriore ai tre mesi, che indichi la superficie da vincolare.

Per i fabbricati esistenti al 06.06.2001, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria ed eventualmente si estende al terreno contiguo a quello su cui insiste il fabbricato medesimo, se stessa proprietà fino a raggiungere i valori degli indici di densità fondiaria e di copertura indicati per la zona di appartenenza.

Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla il vincolo della superficie fondiaria ad esso corrispondente.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre facoltà di richiedere ad ogni ditta proprietaria di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti al fine di determinare la superficie fondiaria ad essi corrispondente.

Le ditte proprietarie possono conterminare tale superficie fondiaria a seconda delle proprie esigenze e variare tale conterminazione a condizione che detta area, comprendente la superficie coperta del fabbricato pertinente, formi una sola figura geometrica chiusa.

Per le zone agricole restano validi i vincoli apposti ai sensi della L.R. n° 58 del 13.09.1978 e della L.R. n. 24 del 05.03.1985 e ss.mm.ii..

#### **Art. 50 Norme di salvaguardia**

Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 51      Revoca del P.R.G. vigente**

Il presente P.I. sostituirà il P.R.G. vigente a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore.

### **Art. 52      Modifiche conseguenti a varianti legislative**

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme e nel R.E. si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del P.I. modificando quelle richiamate.

Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 3 della Legge 9 giugno 1947 n. 530.



**ALLEGATO 1**  
COMPATIBILITA' VIABILISTICA



## **1. Premessa**

Le indicazioni contenute nel presente prontuario valgono per i nuovi insediamenti che non prevedano attività commerciali. Nel caso di attività di tipo commerciale si rimanda alle prescrizioni contenute nella L.R. n. 50/2012 e successive modificazioni.

## **2. Definizione area di studio**

L'area di studio dovrà essere estesa fino ad un raggio adeguato a contenere le intersezioni stradali più prossime all'ambito d'intervento, nelle quali si possano ragionevolmente prevedere modifiche degli standard prestazionali indotte dai nuovi flussi veicolari attratti e generati dal nuovo insediamento. L'area di studio dovrà quindi in generale estendersi oltre all'ambito d'intervento per un certo raggio a partire dai nodi di collegamento con la viabilità esistente. Tale raggio dovrà essere proporzionato alla portata dell'intervento previsto e dipenderà anche dalle caratteristiche della rete esistente.

In linea generale si forniscono le seguenti indicazioni:

### 2.1 Insediamenti residenziali

2.2.1 Insediamenti residenziali con superficie dell'ambito fino a 10.000 mq l'area di studio andrà estesa considerando le intersezioni principali ricadenti all'interno di un raggio di 250 metri dal punto di connessione tra la rete esistente e il nuovo intervento e comunque fino alla prima intersezione significativa su strada pubblica qualora esterna a tale raggio.

2.2.2 Insediamenti residenziali con superficie dell'ambito tra 10.000 mq e 30.000 mq l'area di studio andrà estesa considerando le intersezioni principali ricadenti all'interno di un raggio di 500 metri dal punto di connessione tra la rete esistente e il nuovo intervento e comunque fino alla prima intersezione significativa su strada pubblica qualora esterna a tale raggio.

2.2.3 Insediamenti residenziali con superficie dell'ambito superiore a 30.000 mq l'area di studio andrà estesa considerando le intersezioni principali ricadenti all'interno di un raggio di 1.000 metri dal punto di connessione tra la rete esistente e il nuovo intervento.

### 2.2 Insediamenti industriali/artigianali

L'area di studio andrà estesa considerando le intersezioni principali ricadenti all'interno di un raggio di 1.000 metri dal punto di connessione tra la rete esistente e il nuovo intervento.

### 2.3 Insediamenti direzionali

L'area di studio andrà estesa considerando le intersezioni principali ricadenti all'interno di un raggio di 1.000 metri dal punto di connessione tra la rete esistente e il nuovo intervento.

## **3. Analisi dello stato di fatto**

All'interno dell'area di studio sopra definita andranno analizzate le principali caratteristiche atte a definire lo stato di fatto della rete stradale in termini di caratteristiche geometriche e di regolazione, oltre che in termini di flussi di traffico dell'ora di punta.

### 3.1 Caratteristiche geometriche e funzionali delle intersezioni esistenti

In questa fase andranno rilevate le caratteristiche delle principali intersezioni presenti all'interno dell'area di studio considerando il tipo di regolazione e le caratteristiche geometriche unitamente ad un rilievo fotografico.

### 3.2 Flussi veicolari dell'ora di punta

Per quanto riguarda i flussi veicolari sulla rete dovranno essere rilevati i dati dell'ora di punta delle principali intersezioni all'interno dell'area di studio. I flussi dovranno essere disaggregati per singola manovra e dovranno essere distinti tra mezzi pesanti e veicoli leggeri.

### 3.3 Analisi del funzionamento della rete stradale esistente

In tale fase dovrà essere descritto il funzionamento della rete stradale esistente evidenziando eventuali fenomeni di congestione rilevati in corrispondenza delle intersezioni analizzate. Dovranno essere evidenziate le eventuali criticità rilevate sia in termini di sicurezza veicolare e pedonale, sia in termini di ritardo imposto ai veicoli a causa dell'eventuale formazione di code. Nel caso di code veicolari di particolare lunghezza dovrà essere precisata anche l'estensione massima della coda rilevata durante l'ora di punta.

## **4. Stima del nuovo carico veicolare aggiuntivo attratto e generato dall'intervento**

Vista la complessità e la delicatezza di questa fase si consiglia di effettuare la stima sulla base dell'analisi dei flussi attratti e generati da ambiti simili (per tipologia di attività e dimensioni) già presenti nel territorio comunale o comunque in contesti paragonabili con quelli dell'ambito d'intervento, effettuando poi i necessari raffronti. Nel caso in cui non risultasse possibile procedere con un approccio basato sul confronto diretto con situazioni simili preesistenti, la stima dei nuovi flussi attratti e generati dall'intervento potrà effettuarsi utilizzando procedure e metodi presenti in letteratura.

## **5. Verifica del funzionamento delle intersezioni e proposta di eventuali interventi**

Sulla base dell'analisi precedente si procederà infine ad analizzare i futuri standard prestazionali delle intersezioni analizzate ed infine alla dimostrazione dell'ammissibilità degli accessi sulla viabilità principale. Nel caso in cui dall'analisi dovessero emergere criticità sul funzionamento della rete, dovranno essere previsti gli interventi di adeguamento necessari a riportare il funzionamento della rete ad accettabili standard prestazionali e di sicurezza.

## **6. Progettazione di nuove opere di viabilità**

Nel caso l'intervento preveda la realizzazione di nuove opere di viabilità, queste dovranno essere progettate e realizzate nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/92) e nel relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (D.P.R. n. 495/92).

Dovranno inoltre essere rispettate tutte le ulteriori normative vigenti in materia, tra le quali si ricordano: il D.M. 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"; il D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"; il D.M. 30/11/1999 n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili";



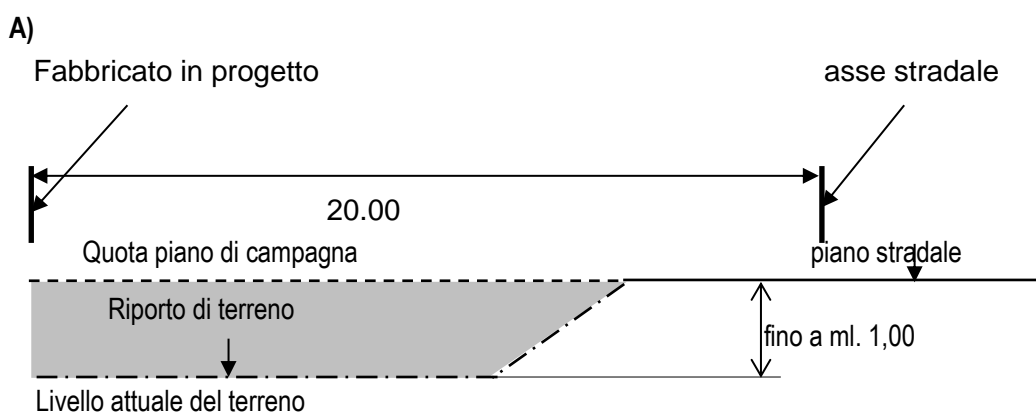
**ALLEGATO 2**  
**PARAMETRI EDILIZI**

## 1. Parametri urbanistici, edilizi ed ambientali

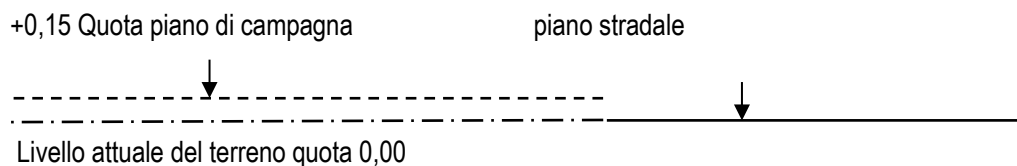
Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale fanno ricorso ai parametri e agli indici di seguito definiti.

1. Superficie territoriale: corrisponde ad un'area appartenente ad una Zona Territoriale Omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo.
2. Superficie fondiaria: corrisponde ad un'area appartenente ad una Zona Territoriale Omogenea sulla quale il P.I. si attua mediante Intervento Edilizio Diretto. Viene misurata al netto delle superfici destinate alla viabilità esistente e di progetto, nonché delle superfici destinate a standard urbanistici.
3. Piano di campagna:
  - 3.1 Il piano di campagna nel caso di edifici esistenti è identificato dalla quota media degli spigoli esterni degli edifici medesimi misurata sul terreno o sul marciapiede qualora esistente. Tale quota media viene poi aumentata di 15 cm.
  - 3.2 Il Piano di campagna nel caso di terreno ineditato o di nuova edificazione è la quota media del lotto prima di eventuali modifiche dell'assetto planoaltimetrico quali scavi, sbancamenti o riporti di terreno, rapportata con il profilo dei terreni circostanti nel raggio di ml. 50 e aumentata di cm 15. Tale quota può essere ulteriormente ricondotta fino alla quota dell'asse stradale prospiciente l'area di sedime qualora si presentino tutte le seguenti condizioni:
    - a) il fabbricato di progetto sia posto ad una distanza massima di ml 20,00 dall'asse strada (pubblica o privata);
    - b) l'asse strada (pubblica o privata) prospiciente il lotto oggetto di intervento sul punto di accesso sia posto ad una quota non superiore a ml.1,00 rispetto alla quota media del lotto medesimo;
    - c) venga eseguito il riporto di terreno fino alla quota dell'asse stradale con ampiezza circostante al fabbricato di minimo ml 2,00 e massimo ml 8,00. Il terreno così riportato deve comunque essere raccordato alle quote del terreno circostante con pendenza massima pari al 25%; particolare attenzione deve essere rivolta ai raccordi verso i confini di proprietà;
    - d) tutte le acque piovane devono essere raccolte e smaltite all'interno dell'area di proprietà."

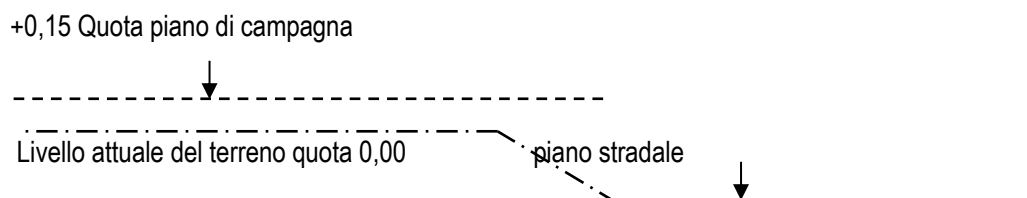
Vedi schemi illustrativi:



B)



C)



4. Altezza degli edifici: per altezza degli edifici deve intendersi l'altezza massima definita quale misura ottenuta dal piano di campagna al punto d'imposta della copertura misurata all'esterno della struttura perimetrale. Nel caso di coperture con strutture a vista il punto d'imposta della copertura è determinato dall'intersezione dell'esterno della struttura perimetrale con l'intradosso della trave, o listello reggi impalcato, tavolato, pianellato o tavellinato. Nel caso di copertura inclinata ad una sola falda o a falde sfalsate si considera il punto più alto. Terrazze e abbaini sulla copertura non costituiscono modifica dell'altezza dell'edificio se la loro lunghezza complessiva è contenuta entro il 30% della lunghezza del prospetto dell'edificio ove sono ricavati.
5. Altezza del fabbricato: per altezza del fabbricato deve intendersi l'altezza definita quale misura ottenuta dal piano di campagna alla media dell'intradosso della copertura, o nel caso di coperture con strutture a vista, alla media dell'intradosso della trave, o listello reggi impalcato, tavolato, pianellato o tavellinato".
6. Altezza utile: corrisponde all'altezza interna da pavimento a soffitto strutturale, indipendentemente da eventuali orizzontamenti o controsoffitti. Nel caso di soffitto inclinato si considera l'altezza interna media dal pavimento all'intradosso del solaio, nel caso il solaio abbia struttura a vista all'intradosso dell'impalcato, tavolato, pianellato o tavellinato. Si precisa che la presenza di orizzontamenti o controsoffitti incide sulla determinazione dell'altezza netta di ogni singolo locale ai fini igienico sanitari così come prevista dal Regolamento Edilizio.
7. Superficie coperta (Sc): Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno di tutte le parti edificate emergenti e dotate di copertura compresi i muri perimetrali, i piani seminterrati, logge e porticati.  
Sono esclusi:
  - a) i corpi aggettanti senza sovrastanti parti chiuse, con sbalzo fino a ml 1,50, se superiori va conteggiata la sola parte eccedente,
  - b) le scale scoperte.
8. Superficie lorda (Sl): corrisponde alla superficie coperta di ciascun piano fuori terra con esclusione del sottotetto con le caratteristiche di cui al successivo punto 10.
9. Superfici utile (Su): corrisponde alla somma delle superfici di pavimento di tutti i piani, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, logge, balconi e porticati, compresi vani scala coperti.

10. Volume degli edifici (Ve): viene determinato sommando tutti i volumi ottenuti dal prodotto fra la superficie lorda di tutti i piani emergenti dal piano di campagna e le relative altezze utili.  
Sono esclusi dal calcolo del volume:
- a) i piani seminterrati emergenti dal piano di campagna non più di ml 0,40 all'estradosso del solaio,
  - b) le rampe e le corsie di accesso ai locali interrati o seminterrati anche se coperte purché emergenti dal piano di campagna non più di ml. 0.40 all'estradosso del solaio di copertura,
  - c) le scale esterne scoperte,
  - d) le tettoie a sbalzo e aperte fino a ml 1.50, definite quali strutture edilizie che si aggiungono ad una facciata del fabbricato a qualsiasi livello di piano purché senza sovrastante costruzione e senza sostegni da terra, se superiori a ml 1.50 va conteggiata la sola parte eccedente.
  - e) le logge rientranti non più di ml 2,50, definite quali corpi ricavati all'interno della sagoma del fabbricato a qualsiasi livello con un solo lato aperto. La misura va riferita al filo esterno della superficie coperta. Per le logge rientranti più di ml 2,50 va conteggiata sola la parte eccedente.
  - f) i portici, indipendentemente dalla loro profondità, ricavati all'interno della superficie coperta e per una dimensione massima pari al 20% della superficie coperta al netto dei piani seminterrati. Per le quote superiori a quanto sopra riportato, il volume va conteggiato per la sola parte eccedente. Per portici si intendono le strutture edilizie aperte almeno su due lati a qualsiasi livello di piano con sostegni da terra.
  - g) i volumi tecnici come definiti al successivo punto 12 e i vani scale emergenti dalla quota di intradosso della copertura o all'intradosso della trave o listello reggi tavolato, pianellato o tavellinato se a vista.
  - h) i sottotetti in cui l'altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della copertura o all'intradosso della trave o listello reggi tavolato, pianellato o tavellinato se a vista, indipendentemente da eventuali tramezzature interne o da orizzontamenti a quota superiore all'altezza dell'edificio, sia inferiore a ml 1,50. I locali eventualmente ricavabili nella quota esente possono essere utilizzati quali vani principali o accessori a seconda delle caratteristiche igienico sanitario specifiche di ogni vano e costituiscono superficie soggetta ad oneri, con la precisazione che il soddisfacimento del 50% del rapporto aereo illuminante prescritto deve essere ricavato a parete
11. Volume urbanistico (Vu): è il volume del solido emergente dal terreno ottenuto dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato. Al volume urbanistico sono da applicare le detrazioni di cui al precedente punto 10.  
Il Volume Urbanistico è applicato in zona agricola e nel calcolo del dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi.
12. Volumi tecnici: sono considerati volumi tecnici quei vani strettamente destinati ad ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile e che non possono essere sistemati all'interno dei volumi utili, quali: canne fumarie e condotti, vano ascensore, vani contenenti impianti di refrigerazione o condizionamento, vani contenenti serbatoi, quadri elettrici, impianti di aspirazione ecc..
13. Coefficiente di raccordo: Ai fini della conversione del volume da edilizio ad urbanistico, in caso di dimensionamento di strumento urbanistico attuativo, si assume quale coefficiente di raccordo il moltiplicatore di 1,15; per conversioni

- inverse da volume urbanistico a volume edilizio il coefficiente di raccordo divisore è sempre 1,15.
14. Indice di copertura: è il rapporto percentuale tra la superficie coperta degli edifici e la superficie fondiaria del lotto ad essa corrispondente. Viene espresso in mq./mq..
  15. Densità territoriale: corrisponde al rapporto tra la somma dei volumi (Ve) di tutti gli edifici esistenti e ammissibili e la superficie territoriale sulla quale insistono. Viene espressa in mc./mq..
  16. Densità fondiaria: è il rapporto tra il volume degli edifici (Ve) e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente. Viene espressa in mc./mq..
  17. Distanza tra fabbricati: corrisponde alla distanza misurata in proiezione orizzontale tra i fabbricati o corpi di fabbrica facenti parte di un medesimo complesso. Tale distanza è quella minima misurata in proiezione lineare dal paramento esterno degli edifici corrispondente alla superficie coperta. Viene espressa in metri lineari (ml.). Al fine della misurazione delle distanze tra fabbricati il parametro di riferimento è l'altezza degli edifici.
  18. Distanza dai confini: corrisponde alla distanza minima radiale misurata in proiezione orizzontale tra gli edifici ed i confini di proprietà. Tale distanza è misurata dal paramento esterno dei volumi degli edifici corrispondente alla superficie coperta, rispetto al confine di proprietà. Viene espressa in metri lineari (ml.). Al fine della misurazione delle distanze dai confini il parametro di riferimento è l'altezza degli edifici.
  19. Distanza dai limiti di zona: corrisponde alla distanza minima radiale misurata in proiezione orizzontale tra gli edifici ed i limiti di Zona Territoriale Omogenea. Tale distanza è misurata dal paramento esterno dei volumi degli edifici, corrispondente alla superficie coperta, in ogni direzione rispetto ai limiti di zona. Viene espressa in metri lineari (ml.). Al fine della misurazione delle distanze dai limiti di zona il parametro di riferimento è l'altezza degli edifici così come definita al precedente punto 4.
  20. Distanza dalle strade: corrisponde alla distanza minima radiale misurata in proiezione orizzontale tra gli edifici ed il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. Tale distanza è misurata dal paramento esterno dei volumi degli edifici, corrispondente alla superficie coperta, al confine degli spazi pubblici. Viene espressa in metri lineari (ml.). Al fine della misurazione delle distanze dalle strade il parametro di riferimento è l'altezza degli edifici così come definita al precedente punto 4.
  21. Numero dei piani: corrisponde al numero dei piani fuori terra dell'edificio, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda).
  22. Opere di urbanizzazione primaria: corrispondono a:
    - a) le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
    - b) gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
    - c) la fognatura, cioè i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed ai relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
    - d) la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e dalle relative opere per la captazione, il sollevamento, ecc., nonché dai



- necessari condotti di allacciamento alla rete principale urbana;
- e) la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali, comprese le cabine secondarie;
  - f) la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti di allacciamento;
  - g) la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche ad uso degli edifici;
  - h) la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
  - i) gli spazi di verde attrezzato con alberature ed eventuali attrezzature.
23. Opere di urbanizzazione secondaria: corrispondono a:
- a) gli asili nido e le scuole materne;
  - b) le scuole dell'obbligo;
  - c) i mercati di quartiere;
  - d) le delegazioni comunali;
  - e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
  - f) gli impianti sportivi di quartiere;
  - g) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
  - h) le aree verdi di quartiere.
- A queste va aggiunta ogni altra attrezzatura, di interesse pubblico comunale ed intercomunale, prevista dal P.I..
24. Alberature stradali: corrispondono alle alberature presenti lungo gli assi viari. Quinte per la schermatura dei manufatti: corrispondono a alberi, arbusti, siepi, disposti a filare, atti a mascherare o proteggere i manufatti.
25. Alberature di fossi, corsi d'acqua e sorgenti: sono costituiti dalla vegetazione ripariale spontanea o da piantumazioni agrarie.
26. Siepi per confini: si tratta delle siepi interpoderali.
27. Parete finestrata: si intende quale parete finestrata quella di un fabbricato su cui sono aperti fori con caratteristiche di vedute come definite dal Codice Civile. Non si considera finestrata la parte residua di parete priva di fori che dista dal foro più vicino almeno ml 5,00. I portici sono assimilabili a parete cieca come gli aggetti e le logge per la parte eccedente la quota esente. Non si applica in ZTO "A"

## 2. Distanze

### 1. Distanze minime tra i fabbricati

1.1 Nelle zone residenziali di interesse architettonico ambientale (Z.T.O. A), per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale. In tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00. Per le pareti su cui sono ricavati portici, logge o aggetti se finestrate si applicano le distanze sopra definite a partire dalla parete stessa su cui sono aperte le vedute.

1.2.1 La disposizione di cui al secondo comma si applica qualora si abbia anche una sola parete finestrata, ma solo nel caso di prospezione diretta tra pareti; per pareti, o parti di pareti non finestrate, la distanza minima è pari ad 1/2 dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 3.00.

- 1.2.2 In caso di pareti antistanti tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano se la profondità della rientranza non supera l'altezza della fronte più alta.
- 1.2.3 I fabbricati possono essere addossati a pareti di edifici preesistenti purché le stesse non siano finestrate così come disciplinato dalle norme del Codice Civile in materia di "costruzioni in aderenza" e "comunione forzosa del muro" a cui si rimanda per l'applicazione.
- 1.2.4 Per distanza fra corpi di fabbrica che si fronteggiano si intende la minore fra quelle risultanti dalla proiezione ortogonale sulle varie fronti di ognuno dei due fabbricati sull'altro, nel caso in cui le pareti siano finestrate la distanza intercorrente tra la parete finestrata e la parete antistante non dovrà mai essere inferiore a ml.10.00. È quindi necessario garantire che tutti i fori finestra sia nuovi che esistenti e le relative distanze di bordo risultino a più di ml. 10.00 dal fabbricato antistante. Tale distanza dovrà essere eventualmente aumentata se l'altezza del fronte dei fabbricati è maggiore a ml. 10.00. Conseguentemente tali norme non si applicano nel caso in cui i fabbricati siano disposti ad angolo e non abbiano parti tra loro contrapposte, atteso che la finalità fondamentale della regolamentazione delle distanze è di evitare dannose intercapedini ed effetti igienico - sanitari negativi sugli edifici.
- 1.2.5 Se esistono nelle proprietà limitrofe edifici costruiti e resi agibili anteriormente alla data del 10/04/1984, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal punto 1.2, le nuove costruzioni possono rispettare solo le distanze dai confini pari alla metà della altezza, con un minimo di ml 5,00; tale comma non si applica se preesiste un accordo tra confinanti sul rispetto delle distanze, fermo restando il distacco minimo di m 10,00 tra pareti finestrate.
2. Distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade e distanze minime dei fabbricati dalle strade

2.1 In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'articolo 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale definito dall'art. 3 punto 10 del D. Lgs. 30/04/92 n° 285 ss.mm.ii. (Nuovo Codice della Strada) da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

	<b>A</b> Autostrada	<b>B</b> Extraurbane principali	<b>C</b> Extraurbane secondarie	<b>D</b> urbane di scorrimento	<b>E</b> urbane di quartiere	<b>F</b> locali
Fuori dai centri abitati	60 m	40 m	30 m	-	-	20 m
Fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone edificabili o trasformabili in attuazione diretta del P.I.	30 m	20 m	10 m	-	10 m	10 m riducibili a 5 per strade vicinali
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20	10 m	5 m

Limitatamente alle strade "F" è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità; ove non sussistano problemi di allineamento per strade vicinali o a fondo cieco deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml. 5.00 dalla strada.

- 2.2 Fuori dei centri abitati e nelle zone agricole, prima delle classificazioni delle strade di cui al punto 2.1 la distanza minima dal confine stradale come sopra definito è quella stabilita dal D.M. 1.4.1968 n. 1404.
- 2.3 Salvo eventuali norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili o trasformabili previste dal P.I. devono essere osservate le seguenti distanze dal confine stradale come sopra definito:
- ml. 5,00 per lato, da strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
  - ml. 7,50 per lato, da strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 e i ml. 15,00;
  - ml. 10,00 per lato, da strade di larghezza superiore a ml. 15,00.
- Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico; nel caso di edifici esistenti l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravvanzino verso il fronte protetto.
- 2.4 Nel caso di nuovi fabbricati tra i quali siano interposte strade, la distanza dal confine stradale, definita al precedente punto 2.3, è maggiorata fino a garantire una distanza fra gli stessi pari almeno all'altezza dell'edificio più alto.
- 2.5 Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche. Nelle zone esistenti e di completamento è facoltà dell'Amministrazione comunale l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.
- 2.6 Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati ricadenti in zone diverse da quelle agricole, resisi necessari per interventi connessi al miglioramento della viabilità, è consentita una distanza inferiore dal confine stradale a condizione che sia garantita la necessaria sicurezza.
- 2.7 È ammesso l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.
- 2.8 In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce determinate dalle distanze minime delle N.T.O. del P.I. sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle distanze soprarichiamate afferenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.
3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà
- 3.1 Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista con un minimo di 5 ml..
- 3.2 È ammessa la costruzione a confine di proprietà se sul confine preesista una parete o parte di parete non finestrata oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

- 3.3 La distanza dai confini potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra i fabbricati previo accordo con i proprietari confinanti registrato e trascritto riportandone gli estremi in Permesso di costruire o S.C.I.A. .
- 3.4 È ammesso l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.
- 3.5 Per le zone A la distanza dai confini è definita dai sedimi obbligatori contenuti nei grafici di progetto del P.I. e comunque nel rispetto delle norme previste dal Codice Civile.
- 3.6 La distanza dai confini è quella minima e si misura dai muri d'ambito comprese eventuali pilastrature di portici nonché, dal paramento esterno del volume degli edifici corrispondente alla superficie coperta.
4. Distanze dai confini di zona
- 4.1 Al fine della determinazione della distanza dei fabbricati dai limiti delle varie zone urbanistiche si precisa che le stesse sono assimilate ai confini di proprietà per tanto si applica la normativa prevista al precedente punto 3.
- 4.2 Nel caso di confini tra zone residenziali, zone agricole, e produttive, ricadenti nella medesima proprietà, è ammessa la costruzione sul confine di zona.
5. Distanze dai corsi d'acqua.
- 5.1 Le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua, sono così stabilite:  
- ml. 10.00;  
- è fatta salva eventuale deroga sulla base delle norme relative alle distanze dai confini per le zone insediative con parere favorevole degli enti competenti.
- 5.2 Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.
6. Distanze dai cimiteri.
- 6.1 Non sono consentite nuove edificazioni all'interno dell'area di vincolo cimiteriale come previsto nelle tavole di progetto. Per i fabbricati esistenti sono ammessi: la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro conservativo e la ristrutturazione, con l'esclusione della totale demolizione con ricostruzione.
- 6.2 È consentita la nuova costruzione di strutture accessorie di giardinaggio e di arredo pertinenziali ad unità residenziali.