

# COMUNE DI CORDIGNANO

Provincia di Treviso  
Regione del Veneto



## PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## PI - Piano degli Interventi

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI var. n. 03

adozione con DCC n. 33 del 31.10.2023

Approvazione con DCC n.06 del 12.04.2024

## NTO – Norme Tecniche Operative

PROGETTAZIONE  
Matteo Gobbo, pianificatore  
con Alessia Rosin

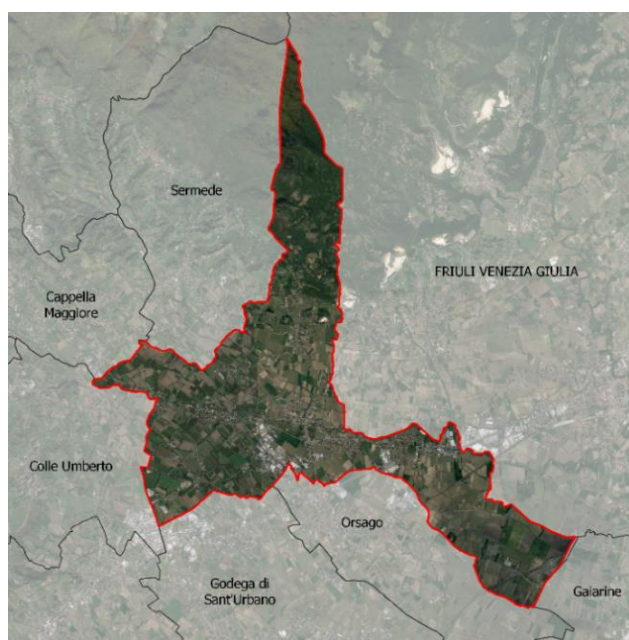
COMUNE DI CORDIGNANO

SINDACO  
Roberto Campagna

SETTORE URBANISTICA  
Massimo Stefani  
Donatella Piccoli

SEGRETARIO  
Rolando Fontan

marzo 2024



<b>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
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
<b>TITOLO SECONDO – MODALITA’ D’INTERVENTO .....</b>	<b>6</b>
Art. 4 Strumenti di attuazione del P.I. ....	7
Art. 5 Accordi tra soggetti pubblici e privati .....	7
Art. 6 Piano urbanistico attuativo (P.U.A.) .....	7
Art. 7 Progetti di comparto urbanistico .....	8
Art. 8 Credito edilizio .....	9
Art. 9 Perequazione .....	10
Art. 10 Compensazione urbanistica .....	11
Art. 11 Sportello unico per le attività produttive .....	11
<b>TITOLO TERZO – NORME SULL’EDIFICABILITA’ .....</b>	<b>13</b>
Art. 12 Disposizioni relative all’edificabilità .....	14
Art. 13 Parametri urbanistici, edilizi ed ambientali .....	14
Art. 14 Distanze .....	14
Art. 15 Destinazioni d'uso .....	16
Art. 16 Interventi a elevata sostenibilità ambientale .....	18
<b>CAPO I – DISCIPLINA AMBITI DESTINATI ALLA RESIDENZA .....</b>	<b>22</b>
Art. 17 Ambito storico .....	22
Art. 18 Ambito residenziale consolidato (AR1) .....	23
Art. 19 Ambito residenziale in corso di formazione (AR2) .....	24
Art. 20 Ambito residenziale di nuova formazione (AR3) .....	24
<b>CAPO II – DISCIPLINA AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA’ ECONOMICHE .....</b>	<b>25</b>
Art. 21 Ambito produttivo confermato .....	25
Art. 22 Ambito produttivo multifunzionale .....	25
Art. 23 Attività produttive in zona impropria .....	26
Art. 24 Impianti per la distribuzione di carburanti .....	27
<b>CAPO III – DISCIPLINA AMBITI AGRICOLI .....</b>	<b>28</b>
Art. 25 Ambito Agricolo .....	28
Art. 26 Edificabilità residenziale in ambito agricolo .....	29
Art. 27 Manufatti modesti .....	29
Art. 28 Strutture agricolo-produttive .....	30
Art. 29 Annessi non più funzionali alla conduzione del fondo .....	31
Art. 30 Allevamenti zootecnici .....	32
Art. 31 Attività turistiche connesse al settore primario .....	32
Art. 32 Impianti per animali da affezione, canili e ricovero equini .....	32
<b>CAPO IV – DISCIPLINA AMBITI DESTINATI AI SERVIZI .....</b>	<b>41</b>
Art. 33 Definizione delle opere di urbanizzazione .....	41
Art. 34 Aree per servizi pubblici .....	42
Art. 35 Dotazioni urbanistiche minime .....	43

Art. 36 Parcheggi privati .....	45
<b>TITOLO QUINTO – TUTELE .....</b>	<b>47</b>
Art. 37 Edifici di valore storico, architettonico e ambientale .....	48
Art. 38 Gradi di protezione .....	48
Art. 39 Modalità per la definizione del tipo di intervento sul fabbricato .....	50
Art. 40 Elementi puntuali significativi .....	53
Art. 41 Integrità naturalistica e paesaggistica .....	53
Art. 42 Verde privato .....	54
Art. 43 Macchie arboree .....	54
Art. 44 Filari arborei .....	54
Art. 45 Strade bianche .....	54
Art. 46 Coni visuali .....	54
Art. 47 Aree a rischio archeologico .....	55
Art. 48 Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi .....	55
Art. 49 Riduzione del rischio sismico .....	56
Art. 50 Compatibilità idraulica .....	58
<b>TITOLO SESTO – FASCE DI RISPETTO E VINCOLI .....</b>	<b>61</b>
Art. 51 Norme generali .....	62
Art. 52 Fasce di rispetto .....	62
Art. 53 Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua .....	66
Art. 54 Vincolo idrogeologico-forestale Rd n° 3267/1923 63.....	67
Art. 55 Piano di assetto idrogeologico (P.A.I.) .....	67
<b>TITOLO SETTIMO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>68</b>
Art. 56 Validità dei piani urbanistici attuativi e dei titoli abilitativi approvati e/o efficaci in data anteriore alle presenti N.T.O. ....	69
Art. 57 Norme di salvaguardia .....	69
Art. 58 Revoca del P.R.G. vigente .....	69
Art. 59 Modifiche conseguenti a varianti legislative .....	69
 <b>ALLEGATO 1 - COMPATIBILITÀ VIABILISTICA.....</b>	<b>70</b>
<b>ALLEGATO 2 – ATTIVITA' AGRICOLE IN ZONA DI TUTELA.....</b>	<b>73</b>

## **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 PAT e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito P.I..

Il PAT è stato approvato con la Conferenza Servizi del 06/02/2013, ratificato con DGP n. 42 del 11/02/2013, pubblicato nel B.U.R. n. 23 del 08/03/2013.

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 (NTO).

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 LR 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. 11/04):

- TAV. 1 Intero territorio comunale: zonizzazione - scala 1:5000;
- TAV. 2 Intero territorio comunale: tavola delle tutele- scala 1:5000;
- TAV. 3 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..

Validità e decadenza delle previsioni del P.I.:

- a partire dalla data di approvazione il presente P.I. sostituisce il precedente P.R.G.;
- ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della LR 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, oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace, siano già iniziati;
- l'approvazione del P.I. comporta la decadenza dei titoli abitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo;
- 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. In tale ipotesi si applicano le previsioni dell'art. 33 della LR 11/2004.

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

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

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

- Permesso a costruire;
- Denuncia di inizio attività (DIA);
- Segnalazione certificata di inizio attività.

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 interventi indiretti sono:

- Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 19 della LR 11/2004;
- Programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla LR 40/2003;
- Accordi di programma di cui all'art. 7 della LR 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 LR 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 LR 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 LR 11/2004, il credito edilizio è generato dagli interventi di demolizione dei manufatti 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 non confermati.

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;
  - al 50% della superficie coperta da produttivo a residenziale;
  - al 50% della superficie coperta da commerciale a residenziale;
- per demolizione di fabbricati ad uso produttivo posti in zona impropria:
  - al 200 % della superficie coperta se si sposta su una zona compatibile;
- per demolizione e recupero in zone agricole il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:
  - 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 il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:
  - 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, possono essere modificati i parametri relativi alla volumetria/superficie riconosciuta 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.

Al volume/superficie come sopra determinata, nel caso di trasferimento dei crediti edilizi a seguito di operazioni di trasferimento, riordino ambientale, compensazioni da una zona all'altra del territorio comunale, si applicano i coefficienti di riduzione che seguono in modo da compensare i diversi valori immobiliari e da limitare i trasferimenti dalle zone edificate a quelle agricole.

da	A			
	A	B	C	D
<b>A</b> – Ambito storico	1	+ 20 %	NON AMMESSO	NON AMMESSO
<b>B</b> – Ambiti residenziali	- 20 %	1	1	NON AMMESSO
<b>C</b> –Frangia urbana (buffer 30 m ambiti residenziali, escluse aree tutelate)	- 40 %	- 20 %	1	NON AMMESSO
<b>D</b> – Ambiti agricoli	NON AMMESSO	- 40 %	- 20 %	1

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

## **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 (PAT).

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

- Ambiti PUA e Comparti Urbanistici;
- Ambiti di riqualificazione e riconversione;
- Ambiti di Accordi pubblico/privato;
- Ambiti di Accordo di Programma;
- Ambiti per i servizi e le attrezzature urbane;
- Ambiti agricoli per la tutela del paesaggio rurale e per la connessione ecologica.

La quota in perequazione corrisponde alla cessione del 40% del 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.

L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.

Nelle aree oggetto di perequazione 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.

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

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

## **Art. 10           Compensazione urbanistica**

La compensazione urbanistica, concordemente a quanto previsto dall'articolo 37 della LR 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. 55/2012 definisce agli articoli 3, 4, 5 e 6. le relative procedure attuative.

Ai fini della valutazione dell'intervento soggetto a SUAP 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 e per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva in relazione al contesto in cui è inserita (quali realizzazione di quinte arboree o altro);

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

- è sempre esclusa la possibilità di recuperare edifici non più funzionali al fondo per

destinarli ad attività produttive;

- 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.

Successivamente al perfezionamento della variante urbanistica 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 al D.lgs 311/2006 sul rendimento energetico in edilizia che integra il precedente decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 (entrato in vigore l'8 ottobre 2005) che ha recepito la Direttiva Europea 2002/91/CE, per tutti i nuovi edifici si prescrive:

- la certificazione energetica in "classe B" o superiore;
- 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:

- analisi dei flussi veicolari esistenti nell'ora di punta in una giornata tipo;
- analisi del funzionamento della rete stradale esistente;
- stima del nuovo carico veicolare aggiuntivo generato ed attratto dall'intervento;
- verifica del funzionamento delle intersezioni nelle vicinanze (determinazione del Livello di Servizio) e proposta di eventuali interventi;
- 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.

## **Art. 13 Parametri urbanistici, edilizi ed ambientali**

Stralciato con variante al P.I. approvata con DCC n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## **Art. 14 Distanze**

- Distanze minime tra i fabbricati

Negli ambiti storici, per le operazioni di ristrutturazione o di nuova edificazione conseguente a demolizione, le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale salvo diverse disposizioni contenute negli elaborati di piano.

In tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.

La disposizione di cui al secondo comma si applica anche qualora si abbia una solaparete finestrata, ma solo nel caso di prospezione diretta tra pareti. Per pareti non finestrate, la distanza minima è pari ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 3,00.

I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate e sia stato preso accordo tra i proprietari confinanti con apposito atto da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri immobiliari; oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata in confine.

La distanza dai confini potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra fabbricati di cui ai precedenti 2° e 3° comma, previo accordo con i proprietari confinanti.

La data di costruzione è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in sua assenza, quella comunque accertata con idonea documentazione.

- Distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade

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

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

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

Nelle zone esistenti e di completamento è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di adozione del P.I., purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

Ove non sussistano problemi di allineamento, per strade vicinali od a fondo cieco, deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml. 5,00 dal ciglio della strada.

Fuori dai centri abitati e nelle zone agricole la distanza minima dalla strada è quella stabilita dal Codice della Strada.

- Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla altezza del fabbricato, meno 5 ml. con un minimo di 5 ml.



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, oppure tramite accordo tra i proprietari confinanti.

- Distanze dai confini di zona

Al fine della determinazione della distanza dai fabbricati, i confini tra le zone urbanistiche sono assimilati ai confini di proprietà.

Nel caso di confini tra zone residenziali, zone agricole e zone produttive, ricadenti nella medesima proprietà, è ammessa la costruzione sul confine di zona.

Nel caso di confine, all'interno della medesima proprietà, con la zona a servizi di tipo "F" è ammessa la costruzione a una distanza inferiore ai previsti mt. 5,00 dal confine di zona previa apposita autorizzazione del Comune.

- Modalità di calcolo

- a) Le distanze si misurano dal perimetro esterno della superficie coperta del fabbricato, compresi i porticati.
- b) Per distanza dal confine si intende quella minima tra il perimetro esterno della superficie coperta del fabbricato e il confine stesso.
- c) 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, misurata secondo quanto specificato al precedente punto a.
- d) E' ammesso comunque 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.
- e) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti nel caso di P.U.A. con previsioni planivolumetriche ai sensi L.R. 11/04.

## **Art. 15            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:

- Ambito storico

- Residenziale;
- Direzionale;
- Attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- Commerciale esercizi di vicinato, medie strutture di vendita fino a 1500 mq di superficie di vendita ai sensi dell'art. 21 della Lr 50/2012Gr;
- Attività ludiche e ricreative (cinema, teatri, scuole di ballo, sport, ecc);
- Artigianale di servizio o artistico;
- Turistico ricettivo;

Sono escluse:

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

- Ambito residenziale

- Residenziale;
- Direzionale;

- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali;
  - Commerciale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita fino a 1500 mq di superficie di vendita ai sensi dell'art. 21 della Lr 50/2012;
  - Attività ludiche e ricreative (cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc);
  - Artigianale di servizio o artistico;
  - Turistico ricettivo;
- Sono escluse:
- Attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;
  - Attività insalubri di 1° classe;
  - Depositi all'aperto;
  - Stalle, scuderie, allevamenti, ecc.
- Ambito produttivo confermato
    - Artigianale;
    - Industriale; o

Direzionale;

    - Commerciale fino a un massimo di 250 mq;
    - Magazzini e depositi;
    - Agroalimentari;
    - Attrezzature pubbliche compatibili;
    - Attrezzature espositive;
    - Attività ludiche e ricreative (cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport);
    - Attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e/o bevande;
    - Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti alla destinazione produttiva;
    - casa del custode o del gestore fino ad una cubatura abitativa massima di 450 mc (ricompresi o in aderenza alla sagoma del fabbricato produttivo stesso).
  - Ambito produttivo multifunzionale
    - Artigianale; esclusivamente in caso di attività insediate alla data di adozione del PAT;
    - Industriale; esclusivamente in caso di attività insediate alla data di adozione del PAT;
    - Direzioneale;
    - 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: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita fino a 1500 mq di superficie di vendita;
    - Poli tecnologici, incubatori per l'impresa, centri di ricerca.
  - Ambito agricolo

Si possono insediare, secondo le norme previste dai successivi articoli e conformemente alle definizioni di cui al Titolo V della LR 11/2004:

    - case di abitazione per la conduzione del fondo
    - 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 intensivi;
- 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 all'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. 16 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. Nel caso in cui non fosse possibile realizzare il maggiore volume urbanistico (vedi edifici vincolati Art. 38), l'Amministrazione Comunale potrà riconoscere altre forme di incentivazione quali ad esempio lo scomputo di contributi ed oneri di costruzione.

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 DPR n. 59/2009 ed il Dec. Interministeriale del 26.6.2009, attuativi del D.lgs. 192/2005, D.lgs. n. 311/2006 e D.lgs. n. 115/2008 e considerato che le strutture perimetrali esterne di un edificio costituiscono elemento sostanziale per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso, viene riconosciuto un incentivo volumetrico come di seguito indicato:

<b>Classe</b>	<b>Prestazione energetica</b>	<b>Incremento Volumetrico</b>
A4-A3	$X \leq 0,60 EP_{gl,nr,Lst}(2019/21)$	Max. 20%
A2-A1	$0,60 EP_{gl,nr,Lst}(2019/21) < x \leq 1,00$	Max. 15%
B	$1,00 EP_{gl,nr,Lst}(2019/21) < x \leq 1,20$	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.

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 per tanto 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.

## CAPOI – DISCIPLINA AMBITI DESTINATI ALLA RESIDENZA

### Art. 17 Ambito 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.

Gli obiettivi che va perseguiti in tali ambiti sono:

- la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto urbanistico, architettonico ed ambientale;
- la salvaguardia funzionale relativa alle destinazioni d'uso;
- la salvaguardia dei valori ambientali costituiti dai tessuti urbanistici, dagli stessi edifici e dalle aree scoperte;
- la riqualificazione e rivalutazione del tessuto urbano e dell'insieme ambientale.

Modalità d'intervento	<p>Intervento Edilizio Diretto (IED) o con Strumento Urbanistico Attuativo (SUA).</p> <p>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 un Strumento Urbanistico Attuativo (PUA).</p> <p>Nel caso di aree con strumento attuativo vigente valgono le norme in esso contenute.</p>
Interventi ammessi	<p>Per gli edifici vincolati valgono le indicazioni derivanti dall'applicazione della norma specifica (Art. 38).</p> <p>Per tutti gli altri edifici sono ammesse:</p> <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>
Densità fondiaria (VU x IF)	Sono confermati i volumi esistenti.
Incentivi	<p>Aumento volumetrico per interventi ad elevata sostenibilità ambientale (Art. 16)</p> <p>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 standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza e sia oggetto di un piano attuativo secondo le procedure di cui alla legge regionale.</p> <p>Gli incentivi non sono cumulabili fra loro.</p>
Altezze	Come esistente.
Distanze	Secondo indicazioni contenute all'Art. 14.

Per la zona AS/07.1 la definizione della volumetria edificabile mediante Piano di Recupero dovrà essere stabilita con accordo pubblico - privato ex art. 6 LR 11/2004.

#### **Art. 18 Ambito residenziale consolidato (AR1)**

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 (SUA).
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>
Densità fondiaria (VU x IF)	0,80 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. 16). Aumento VU dell'ambito d'intervento di 0,2 mc/mq con il concorso dei diritti edificatori prodotti attraverso l'utilizzo di strumenti premiali.
Altezze	Massima 9,00 m.
Distanze	Secondo indicazioni contenute all'Art. 14.

La zona AR1/225 individuata in Tav. 3.2 è priva di capacità edificatoria. La densità fondiaria è pari a 0,00 mc/mq.

In presenza di lotti liberi ineditati è ammesso l'utilizzo dell'indice di densità fondiaria (0,80 mc/mq) a condizione che il frazionamento relativo al lotto stesso sia avvenuto antecedentemente alla data di adozione della variante n. 3 al PI avvenuta il ..... con DCC n. ...

In caso di frazionamento della proprietà successivo al 20.04.2016 si fa riferimento, ai fini del calcolo della capacità edificatoria, alla situazione esistente a tale data detraendo l'eventuale volumetria degli edifici eventualmente esistenti sulle medesime aree ante frazionamento;

A tal fine ogni titolo abilitativo dovrà essere accompagnato dalla documentazione necessaria alla dimostrazione di quanto indicato nei precedenti commi.

La densità fondiaria della zona AR1/06.1 è pari a 1,00 mc/mq. In sede di attuazione della previsione insediativa è prescritta la cessione a titolo gratuito al Comune della contigua zona Fd avente superficie pari a 600 mq. Nella zona AR1/06.1 sono ammesse le seguenti tipologie edilizie: edifici unifamiliari, bifamiliari e a schiera. Le unità abitative da realizzare dovranno avere una superficie minima non inferiore a 90 mq.

**Art. 19 Ambito residenziale in corso di formazione (AR2)**

Gli ambiti residenziali in corso di formazione riguardano le parti del territorio di recente urbanizzazione realizzati attraverso SUA ancora vigenti. Una volta cessata l'efficacia di questi ultimi, acquistano la valenza degli ambiti residenziali consolidati.

Modalità d'intervento	Definite dal SUA approvato e convenzionato
Interventi ammessi	Definite dal SUA approvato e convenzionato
Densità fondiaria (VU x IF)	Definite dal SUA approvato e convenzionato
Incentivi	- - -
Altezze	Definite dal SUA approvato e convenzionato
Distanze	Definite dal SUA approvato e convenzionato

**Art. 20 Ambito residenziale di nuova formazione (AR3)**

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

Modalità d'intervento	Strumento Urbanistico Attuativo (SUA).
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Densità fondiaria (VU x IF)	0,60 mc/mq La superficie fondiaria minima dei lotti non dovrà essere inferiore a mq 600
Incentivi	Aumento VU dell'ambito d'intervento di 0,2 mc/mq con il concorso dei diritti edificatori prodotti attraverso l'utilizzo di strumenti premiali.
Altezze	Massimo 9,00 m
Distanze	Secondo indicazioni contenute all'Art. 14.

## CAPO II – DISCIPLINA AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

### Art. 21 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 PTCP e il PAT conferma la destinazione produttiva. Tali ambiti sono rappresentati in cartografia con il tematismo *Aree produttive ampliabili "P"*.

Modalità d'intervento	Intervento edilizio diretto (IED). Nel caso di aree con strumento attuativo vigente valgono le norme in esso contenute.
Interventi ammessi	<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 copertura	Massimo 60%
Incentivi	Per le attività produttive esistenti è ammesso un ampliamento del 5% in deroga a quanto già previsto dal presente articolo in subordine all'esecuzione di opere di adeguamento del sistema di raccolta, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche di dilavamento delle aree scoperte.
Altezze	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 all'Art. 14. È ammessa la costruzione a distanza minore o in aderenza previo accordo tra i confinanti, qualora l'intervento sia finalizzato alla razionalizzazione degli spazi scoperti e degli standard, nonché al miglioramento ambientale dell'insediamento.
Residenza custode	Per ogni unità locale è ammessa la realizzazione di un alloggio avente una volumetria non superiore a 450 mc. E destinato alla residenza del custode e/o del titolare dell'attività produttiva senza incremento della superficie coperta massima

Le superfici da destinarsi a verde arborato saranno piantumate utilizzando essenze vegetazionali autoctone e dovranno concorrere, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle aree limitrofe caratterizzate da differenti destinazioni d'uso.

### Art. 22 Ambito produttivo multifunzionale

Gli ambiti produttivi multifunzionali riguardano le parti del territorio che comprendono gli insediamenti per i quali il PTCP prevede la riconversione verso funzioni terziarie, di servizio e comunque non produttive secondarie, in conformità con gli artt. 13 e 24 del PTCP, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti. Tali ambiti sono

Norme Tecniche Operative - NTO



rappresentati in cartografia con il tematismo *Aree produttive non ampliabili "R"*.

Per attività produttive secondarie insediate alla data di adozione del PAT sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art 3 del DPR n.380/2001, fatta salva la possibilità di applicare la procedura di SUAP.

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.

In tutti gli ambiti produttivi multifunzionali sono altresì transitoriamente fatti salve, per l'arco di validità delle rispettive convenzioni, le previsioni dei PUA vigenti.

Modalità d'intervento	Piano Urbanistico attuativo o comparto edilizio
Interventi ammessi	Per attività produttive secondarie insediate alla data di adozione del PAT sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle seguenti lettere dell'art. 3 del DPR n.380/2001: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia. È fatta salva la possibilità di applicare la procedura di SUAP ex LR 50/2012. La riconversione in attività con funzioni terziarie, di servizio e comunque non produttive secondarie è ammessa mediante interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art. 3 del DPR 380/2001 previo sottoscrizione di un accordo pubblico-privato.
Indice di copertura o densità territoriale (VU x IT)	Secondo indicazioni accordo pubblico-privato
Altezze	Secondo indicazioni accordo pubblico-privato
Distanze	Secondo indicazioni contenute all'Art. 14.

## **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 comportino aumento di superficie e/o di volume.

All'interno del sito, previa sottoscrizione di apposita convenzione, possono insediarsi impianti di terzi esclusivamente funzionali all'attività principale.

- le "attività produttiva da trasferire", gli insediamenti produttivi per i quali sono possibili gli interventi previsti dalla zona di appartenenza, comunque finalizzati al trasferimento delle attività improprie. Tali interventi sono subordinati alla stipula di un'apposita Convenzione, ai sensi della L.R. 11/04 e successive modifiche ed integrazioni; in assenza di tale Convenzione sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui alla lettera a) e b) 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 che non comportino aumento di superficie e/o di volume.

In ogni caso è fatta salva la possibilità di applicare la procedura di SUAP ex LR 50/2012.

La cessazione dell'attività produttiva in zona impropria comporta la decadenza della relativa disciplina puntuale. La demolizione di volumi esistenti fa cessare la necessità di sistemare tali volumi in loco e obbliga di conseguenza a trasferire l'attività in zone idonee.

La cessazione dell'attività comporta conseguentemente la riconversione del fabbricato alla destinazione d'uso compatibile della zona urbanistica in cui è localizzato o, in alternativa, la demolizione con riconoscimento di un credito edilizio come previsto dall'art. 36 della LR 11/2004 e dal precedente art. 8 delle NTO. A seguito della cessazione/trasferimento dell'attività in corso non è consentito il subentro di altre attività.

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

Le caratteristiche degli impianti devono rispettare le indicazioni di cui alla LR 23/2003 e s.m.i. e quanto indicato nella delibera di Giunta 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. 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. 42/2004 e ss.mm.ii.

## CAPO III – DISCIPLINA AMBITI AGRICOLI

### Art. 25 Ambito Agricolo

Le zone agricole sono delimitate nelle planimetrie di Piano e 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 LR 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i), nonché le norme del PAT 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.
- Per le attività agro-industriali è consentita la realizzazione di una casa del custode o del gestore attività fino ad una cubatura abitativa massima di 450 mc. L'edificio può essere realizzato in aderenza, utilizzando un corpo edilizio già esistente ovvero con la costruzione di un corpo edilizio separato. Il corpo edilizio separato, esistente o di nuova costruzione, deve trovarsi sullo stesso lotto di pertinenza dell'edificio che genera il volume o su un lotto confinante; l'ampliamento può essere, altresì, realizzato su un altro lotto, purché lo stesso si trovi a non più di 200 metri, misurabili in linea d'aria, rispetto al lotto di pertinenza dell'edificio che genera il volume e appartenga al medesimo proprietario/titolare o al di lui coniuge o figlio.
- 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 mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui ai commi 8 e 9 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della LR 11/2004 e s.m.i.
- 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 sul registro fondiario trascrive i dati catastali degli immobili e dei fondi

Norme Tecniche Operative - NTO

vincolati ai sensi dei commi 8, 9, 10, 11 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ed edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

- Nelle zone agricole e nelle zone periurbane di margine le recinzioni in rete metallica o in materiali locali, quali sassi e mattoni, saranno ammesse solamente come conterminazione degli edifici (lotto di pertinenza massimo 2000 mq). in tal caso l'altezza non potrà superare m 1,50 o comunque quella delle recinzioni adiacenti.

È concessa deroga per le recinzioni opache, eseguite con materiali e tipologie tradizionali in misto sassi e mattone, e trasparenti fino a ml. 2,00 giustificate da particolari necessità, anche derivanti da prescrizioni di carattere igienico sanitario, di protezione del fondo da intrusi che possano danneggiare particolari allevamenti e/o colture specializzate.

## **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:

• <i>Altezze</i>	H. massima m. 6,80. Sono ammesse altezze superiori solo in caso di necessità di adeguamento a edifici adiacenti preesistenti
• <i>Distanza dai confini</i>	5,00 m
• <i>Distanza tra fabbricati</i>	10,00 m

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 due unità immobiliari;
- 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 netta minima di pavimento, per ogni unità immobiliare, sia di almeno mq. 120.

Le distanze dai ricoveri per animali di altra proprietà o dagli stessi afferenti la 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.

## **Art. 27 Manufatti modesti**

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 delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, è ammessa nelle zone agricole, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata 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 15 mq per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, in collegamento a ciascun alloggio stabilmente abitato;
- **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.

• <i>Altezze</i>	H. massima m. 2,50
• <i>Distanza dalle strade</i>	All'esterno della fascia di rispetto stradale
• <i>Distanze dai confini</i>	Minimo m. 5,00
• <i>Distanze dai fabbricati</i>	Minimo m. 10,00 da fabbricati di altra proprietà

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

Si considerano le strutture agricolo-produttive (definite dal DGR 3178/2004, lettera d) punto 3 e s.m.i. 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'I.R.A. ai sensi degli art. 44 e 45 della LR 11/2004.

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

• <i>Altezze</i>	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
• <i>Distanza dalle strade</i>	All'esterno della fascia di rispetto stradale
• <i>Distanze dai confini</i>	Minimo m. 5,00 o distanze diverse previo accordo tra le parti
• <i>Distanze dai fabbricati</i>	Minimo m. 10,00

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

Per le attività agricole esistenti, ricadenti in zone di tutela, i criteri e le prescrizioni per l'ottenimento dei titoli edilizi sono definiti all'interno dell'allegato 2 "attività agricole in zona di tutela".

Ai sensi dell'art 44 comma 7 bis della LR 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.

La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per tutti quelli esistenti alla data di adozione del P.I. e legittimi e/o legittimati e comunque individuati in cartografia. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, deve essere dichiarata e comprovata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità dei fabbricati dismessi e/o abbandonati.

Per gli edifici individuati è ammessa la destinazione residenziale o compatibili con la residenzialità rurale, quali il turismo rurale e le fattorie didattiche 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 contigue con una SU min. di 120 mq;
- tipo edilizio a “capannone” industriale, artigianale, agricolo: è ammesso il recupero per un massimo di 800 mc;
- 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;
- Non possono essere recuperati manufatti quali tettoie o altri edifici precari che non costituiscono volume edilizio e/o urbanistico.

Nel caso gli annessi ricadino 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.

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 contenuti 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 s.m.i.. 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 così come modificata dalla LR n.35/2013 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 LR 60/93 "Tutela degli animali da affezione e prevenzione del randagismo" e s.m.i.

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 L447/1995);
- 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.11/2004:

- strade residenziali;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- fognature duali (salvo diversa specificazione);
- rete idrica di adduzione;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra 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 ciclopedonali urbani;
- spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
- 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;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;

Norme Tecniche Operative - NTO

- 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. 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, per altro, discariche, depositi d'auto, 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. 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:

- densità edilizia fondiaria  $D_f (VU \times IF) = 1,5 \text{ mc/mq}$ , modifiche all'indice sono ammesse con il progetto eseguiti 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;
- altezza massima = 10,00 m;
- distanza dalle strade = 10,00 m
- distanza dai confini = 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:

- densità edilizia fondiaria  $D_f (VU \times IF) = 2,0 \text{ mc./mq.}$ , modifiche all'indice sono ammesse con il progetto esecuti 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;
- altezza 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 SU.

### 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, etc..

Valgono le seguenti norme:

- densità edilizia fondiaria  $D_f (VU \times IF) = 0,50 \text{ mc/mq}$ ;
- parcheggi ad uso pubblico: 0,02 mq/mq Sf.

- b) ad impianti sportivi di base e agonistici.

Valgono le seguenti norme:

- per impianti scoperti: densità edilizia fondiaria  $D_f (VU \times IF) = 0,10 \text{ mc/mq}$ ;
- per impianti coperti: densità edilizia fondiaria  $D_f (VU \times IF) = 1,00 \text{ mc/mq}$ ;
- per parcheggi pubblici: 0,10 mq/mq Sf.;
- altezza massima: 12,00 ml. con esclusione dei volumi tecnologici;
- si confermano gli impianti esistenti, dei quali è consentito l'ampliamento nel rispetto degli indici sopraindicati;
- gli impianti tecnologici eventualmente necessari dovranno essere previsti possibilmente interrati, e comunque opportunamente mascherati con cespugli, alberature, etc..

### 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.

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

Il P.I. ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004 fissa come parametro complessivo minimo di

Norme Tecniche Operative - NTO

riferimento negli ATO 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 200mc/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.

Dotazione urbanistica interventi indiretti (PUA, comportamenti edificatori) residenziali

		Ambito storico	Ambito residenziale consolidato e in formazione	Ambito residenziale di nuova formazione
STANDARD D	Parcheggio primario (mq/ab)	10	5	10
	verde primario (mq/ab)	-	5	13
STANDARD SECONDARI	Parcheggi o secondario (mq/ab)	5	5	-
	Verde secondario (mq/ab)	8	8	-
	istruzione interesse comune (mq/ab)	10	10	10
Totale dotazione minima (mq/ab)		33	33	33

Nell'ambito 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. 11/2004, è consentito, tramite apposita Deliberazione di Consiglio Comunale, compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

Dotazione urbanistica interventi indiretti produttivi, commerciali e turistici-ricettivi

Destinazione d'uso	Verde e parcheggio	Note
industria e artigianato	15% della superficie territoriale di cui almeno l'10% riservato a parcheggio	con un minimo di 3 posti auto per unità produttiva

commerciale e direzionale in ambito storico	0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento dell'attività interamente riservato a parcheggio	sono fatte salve le eventuali norme più restrittive contenute nella LR 50/2012 e s.m.i.
commerciale e direzionale in ambito residenziale	1 mq/mq della superficie lorda di pavimento interamente riservato a parcheggio	sono fatte salve le eventuali norme più restrittive contenute nella LR 50/2012 e s.m.i.
turistica, ricettiva e ricreativa	15 mq/100mc	con un minimo di 1 posto auto ogni camera

Nelle aree a parcheggio dovrà essere inclusa una superficie pari almeno al 10% 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 della LR 50/2012 s.m.i., in relazione alla tipologia di struttura di vendita (vicinato, medio piccola, medio grande, grande, ecc....) comunque non inferiori a quanto stabilito dalla tabella sopra riportata.

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**

Ogni singola unità edilizia deve disporre di una superficie destinata a parcheggio privato ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto oppure anche in aree che non fanno parte del lotto, purché queste ultime siano asservite all'edificio con vincolo pertinenziale.

Le quantità da rispettare, salvo maggiori obblighi derivanti da provvedimenti di enti sovraordinati, sono così definite:

- **Fabbricati con destinazione d'uso residenziale:**
  - Superficie non inferiore di quella ottenuta attribuendo 1 mq per ogni 10 mc di volume lordo.
  - Gli interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia (compreso il recupero di sottotetti) ed ampliamento restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta ad intervento, solo nel caso in cui si verifichi un aumento del numero delle unità immobiliari.
- **Fabbricati con destinazioni d'uso non residenziale:**
  - oper attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq 20 per ogni 100 mq di superficie utile;
  - oper attività commerciali: mq 30 per ogni 100 mq di superficie di vendita; per le attività con superficie di vendita inferiore ai 500 mq riduzione del 50% con un minimo di 1 parcheggio;
  - oper nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere e ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti

letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.

oper teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq 30 ogni 100 mq di superficie utile;  
oper attività direzionali e simili: mq 30 ogni 100 mq di superficie utile.

Le quantità di parcheggio sopraindicate si intendono comprensive degli spazi di manovra funzionali all'utilizzo dei parcheggi. Gli spazi di manovra non potranno comunque essere computati per quantità maggiori al 50% della dotazione di parcheggio.

Esclusivamente per gli edifici ricadenti nell'ambito storico, nell'impossibilità 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

## **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 con vincolo monumentale e loro pertinenze;
- 2° grado di protezione – edifici significativi nell'impianto anche se non vincolati 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

Si riferiscono ad edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

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. È 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 LR 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 pertinenze vincolate, ottenere il preventivo nullaosta della Soprintendenza



ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio.

Nel caso di utilizzo pubblico, delle aree di cui al comma precedente, la realizzazione degli impianti è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune che dovrà prevedere, oltre all'assunzione da parte del richiedente degli oneri per la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche ed alla predisposizione di adeguate aree a parcheggio, le modalità, la disciplina ed i costi di utilizzo degli impianti.

Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi, mentre si prescrive il recupero, anche se con funzioni diverse, dei manufatti esistenti.

### 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 del tutto 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.

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, riferenziate 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 (piante, 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

Norme Tecniche Operative - NTO

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, scalpellini, 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 evidenzia: 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 contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo. 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

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE RISPETTO ALLA TIPOLOGIA						
	TRACCE DI PRECEDENTI ASSETTI DEL FABBRICATO	MODIFICHE DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA	TRASLAZIONE DEL VANO SCALA	MODIFICHE PER ADEGUAMENTI TECNOLOGICI		
	NUOVE APERTURE	APERTURE CHIUSE	DEMOLIZIONI DI PARTI	AGGIUNTA DI VOLUMI NUOVI		
ANALISI DELLA CONDIZIONE STATICA						
STATO DI COMPLESSIVO		buono, discreto, parz. degradato, pessimo				
STRUTTURE E.	PRESENZA DI LESIONI DEGRADO EVIDENTE	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO FABBRICA	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO	COERENZA CON L'IMPIANTO	
STRUTTURE RICCHI	PRESENZA DI LESIONI DEGRADO EVIDENTE	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO FABBRICA	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO	COERENZA CON L'IMPIANTO	
SCALE	PRESENZA DI LESIONI DEGRADO EVIDENTE	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO FABBRICA	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO	COERENZA CON L'IMPIANTO	
ELEMENTI SECONDARI: TRAMEZZI	PRESENZA DI LESIONI DEGRADO EVIDENTE	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO FABBRICA	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO	COERENZA CON L'IMPIANTO	
ELEMENTI SECONDARI: MODANATURE, CORNICI	PRESENZA DI LESIONI DEGRADO EVIDENTE	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO FABBRICA	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO	COERENZA CON L'IMPIANTO	
ARREDI FISSI: ELEMENTI	PRESENZA DI LESIONI DEGRADO EVIDENTE	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO FABBRICA	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO	COERENZA CON L'IMPIANTO	
ARREDI FISSI: ANCI	PRESENZA DI LESIONI DEGRADO EVIDENTE	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO FABBRICA	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO	COERENZA CON L'IMPIANTO	
ARREDI FISSI: RESCHI	PRESENZA DI LESIONI DEGRADO EVIDENTE	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO FABBRICA	DISSESTO STATICO DEGRADO CHIMICO	COERENZA CON L'IMPIANTO	

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

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

almeno le seguenti indicazioni:

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

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 Elementi puntuali significativi

Il PI individua gli elementi puntuali di valore architettonico ed ambientale quali pozzi, fontane, portali, capitelli ecc. per i quali si prevede la salvaguardia. Le modalità d'intervento dovranno tendere al ripristino dell'elemento significativo garantendone la salvaguardia fisica e funzionale

#### Art. 41 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 (VINCA) 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 VIA 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. 42 Verde privato**

Le aree a verde privato sono gli spazi ancora liberi da tutelare per il loro importante valore storico-testimoniale in quanto facenti parte di contesti architettonico-paesistici vincolati e/o da salvaguardare o per il mantenimento della continuità con il paesaggio circostante di forte valenza ambientale. Queste aree sono destinate a giardino, a parco, al mantenimento delle coltivazioni, agli usi ed alle attività ricreative all'aperto, con esclusione di ogni nuova costruzione, salvo la realizzazione di manufatti accessori quali serre, deposito attrezzi, ecc. nel rispetto delle alberature esistenti. Per i fabbricati esistenti, fatto salvo quanto prescritto all'Art. 38, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria.

#### **Art. 43 Macchie arboree**

Le macchie arborate sono aree naturali e/o boscate presenti nel territorio comunale. In dette aree sono consentiti i soli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene, nonché le operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento dell'area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti. Gli interventi in zona agricola dovranno rispettare tali presenze, eventualmente ricostituendo gli elementi andati persi o integrando la rete. Per gli esemplari di particolare pregio botanico, storico e culturale l'abbattimento è consentito solo in caso di dimostrate ragioni statiche, fitosanitarie o di pubblica utilità ed è, in ogni caso, condizionato alla messa a dimora di un pari numero di esemplari della stessa specie.

#### **Art. 44 Filari arborei**

I filari arborei costituiscono la rete delle connessioni naturali del territorio comunale. In detti ambiti sono consentiti i soli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene, nonché le operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento delle reti di connessione con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti. Gli interventi in zona agricola dovranno rispettare tali presenze, eventualmente ricostituendo gli elementi andati persi o integrando la rete. Per gli esemplari di particolare pregio botanico, storico e culturale l'abbattimento è consentito solo in caso di dimostrate ragioni statiche, fitosanitarie o di pubblica utilità ed è, in ogni caso, condizionato alla messa a dimora di un pari numero di esemplari della stessa specie.

#### **Art. 45 Strade bianche**

Trattasi di strade interne al sistema agricolo, le quali dovranno essere mantenute secondo l'esistente, operando sulle stesse con manutenzioni che adopereranno materiali naturali.

#### **Art. 46 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. 47           Aree a rischio archeologico**

Sono aree che la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto e il PTCP individuano come siti di interesse archeologico vincolati ex lege 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.

#### **Art. 48           Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi**

Le istanze per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno tenere in adeguata considerazione la classificazione dei terreni ai fini delle penalità edificatorie e delle norme tecniche per le costruzioni.

Sulla base degli studi effettuati dal P.A.T. e della classificazione proposta, sono individuate due tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono:

##### **AREE IDONEE A CONDIZIONE**

include una importante parte territorio comunale ove è necessario che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio si proceda alla realizzazione delle seguenti valutazioni/indagini:

- asseverazione o indagine geologica ove il progettista dell'opera lo ritenga necessario;
- relazione geotecnica;
- verifica di compatibilità idraulica (ove necessario);
- rilievi topografici di dettaglio in relazione al possibile rischio idraulico (ove necessario);

- una accurata valutazione della amplificazione sismica locale;
- una accurata valutazione del rischio locale di liquefazione dei materiali sabbiosi (ove necessario);
- per le porzioni di pendio una attenta valutazione della amplificazione sismica locale dovuta all'inclinazione del terreno ed una verifica di stabilità dell'insieme opera in progetto-pendio;

il tutto al fine di dimensionare adeguatamente le opere di fondazione, definire accuratamente le modalità di regimazione e drenaggio delle acque, indicare la presenza di un potenziale rischio idraulico, indicare la presenza di un potenziale rischio di instabilità di versante, verificare la eventuale necessità di procedere al rialzo del piano di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio citato, definire le modalità dei movimenti terra consentiti, stabilire le misure atte a mantenere un corretto equilibrio idrogeologico locale, definire i possibili rischi di liquefazione dei materiali sabbiosi e le eventuali misure correttive.

#### AREE NON IDONEE

Aree in cui l'edificazione non è consentita a causa della elevata penalizzazione locale.

### **Art. 49            Riduzione del rischio sismico**

La Microzonazione Sismica è la suddivisione dettagliata del territorio in base al comportamento dei terreni durante un evento sismico e dei conseguenti possibili effetti locali del sisma sulle costruzioni.

Gli studi di Microzonazione Sismica (primo livello di approfondimento) sono stati realizzati per l'intero territorio comunale in scala 1:10.000. Il secondo/terzo livello di approfondimento è stato realizzato in scala 1:5.000 e con riguardo al complesso del territorio insediato/consolidato in corrispondenza delle seguenti località: Villa di Villa, Silvelle, Pinidello, Cordignano (centro), Zona Industriale via Piave e Ponte della Muda, comprese le porzioni suscettibili di nuova edificazione, e delle reti infrastrutturali principali.

Gli studi di Microzonazione Sismica e la cartografia realizzata identificano scenari di pericolosità sismica locale con riguardo all'intero territorio comunale; concorrono alla definizione delle scelte di Piano; forniscono indicazioni sui limiti e condizioni della pianificazione comunale ai fini riduzione del rischio sismico nell'attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie.

Lo studio di microzonazione è parte dello strumento urbanistico comunale, ma nel caso di esecuzione di opere o di interventi nel territorio non può in alcun modo sostituire le indagini e le elaborazioni puntuali, esplicitamente previste alle NTC 2008, con le successive modifiche e integrazioni.

#### Effetti di amplificazione litostratigrafica

Per l'allestimento della Carta di Microzonazione Sismica di Secondo Livello si sono adottati gli Abachi di riferimento per gli effetti litostratigrafici (livello 2) previsti dalle ICMS 2008. Per comprendere le limitazioni di tale approccio si tenga conto che tali abachi sono realizzati sintetizzando i risultati di analisi numeriche mono-dimensionali di propagazione delle onde sismiche di taglio. Tali analisi sono di tipo non lineare equivalente e sono condotte su un modello di sottosuolo costituito da terreni stratificati orizzontalmente, poggianti su un semispazio. Più l'assetto geologico locale si discosta dalle condizioni monodimensionali e minore sarà l'affidabilità delle stime di valore di  $F_a$  e  $F_v$ .

Prescrizioni: è necessario approfondire con il massimo dettaglio il modello geologico locale, estendendo l'indagine sia lateralmente che a monte fino ad identificare tutti gli elementi necessari alla ricostruzione della stratigrafia e della struttura geologica del sito. Il bedrock sismico, se non è già noto, andrà individuato



possibilmente attraverso indagini geofisiche. Particolare attenzione sarà dedicata al riconoscimento degli eventuali effetti di bordo, con risonanza delle onde elastiche; dovranno essere identificati eventuali livelli rigidi intermedi in grado di generare amplificazioni secondarie e le focalizzazioni dovute all'irregolarità del substrato e alla morfologia sepolta, ricorrendo ad Analisi di Risposta Sismica locale ogni qualvolta si renda necessario.

#### Effetti di amplificazione topografica

Sulla fascia pedemontana e sui versanti incombono diverse scarpate con orli di terrazzo morfologico e creste che rientrano nei casi previsti di amplificazione topografica.

Prescrizioni: quando ne ricorra il caso, si prescrive il calcolo dei fattori di amplificazione per le creste e per le scarpate rocciose caratterizzate da pendii con inclinazione maggiore o uguale ai 15° (con bedrock sismico affiorante) attraverso l'impiego dei relativi Abachi di riferimento per gli effetti topografici previsti dalle ICMS, 2008.

#### Approfondimenti in aree di versante

Le aree di versante sono caratterizzate da diverse tipologie di coperture, su substrati diversi (detrito di falda, depositi colluviali, depositi di frana e coltri di alterazione), dotate di estrema variabilità verticale e della presenza di contatti spesso eteropici e non facilmente riconoscibili dal telerilevamento e dall'analisi sul campo.

Tenuto conto della distribuzione delle aree di versante aventi inclinazione superiore a 15° e dei frequenti cambi di pendenza che danno luogo ad una morfologia piuttosto irregolare, si ritiene che tutto il substrato affiorante classificato come LPS (lapideo stratificato) e ALS (alternanza di litotipi non stratificati) nella carta Geologico-Tecnica sia soggetto ad amplificazione sismica per effetti topografici ed eventualmente per cedimenti differenziali (carsismo).

Prescrizioni: è necessario che il modello geologico sia approfondito con indagini dirette (carotaggi, penetrometrie) e/o indirette (geofisiche), specialmente nei versanti di raccordo con la pianura.

Dovrà essere verificata l'eventuale presenza di cavità sepolte sviluppate in area carsica, con metodi diretti o indiretti, e valutata la possibilità di crollo/sprofondamento.

Per i settori più prossimi al margine prealpino, dovranno essere identificate le possibili perturbazioni indotte da irregolarità morfologiche sepolte, da effetti di valle o da assetti

stratigrafici che si discostino dalle condizioni monodimensionali, valutando la possibilità di condurre adeguate analisi di Risposta Sismica Locale. La RSL bidimensionale o tridimensionale dovrà inoltre essere condotta ogniqualvolta ci si discosti da un modello fisico monodimensionale, cioè a n strati piani, orizzontali, paralleli, continui, di estensione infinita, omogenei, a comportamento viscoelastico, con strati che giacciono sul basamento sismico (bedrock).

#### Suscettività alla liquefazione e cedimenti

Il pericolo di liquefazione deve essere accertato in base alla possibilità di concomitanza di fattori scatenanti (caratteristiche dei terremoti attesi) e predisponenti (suscettibilità dei terreni).

Si ricorda che i fenomeni di liquefazione dei terreni avvengono frequentemente in depositi sabbiosi e/o sabbioso limosi poco addensati, a granulometria uniforme, normalmente e sotto-consolidati, e saturi. Durante la fase di carico, le sollecitazioni

Norme Tecniche Operative - NTO

indotte nel terreno, quali possono essere quelle derivanti da un evento sismico, possono causare un aumento delle pressioni interstiziali fino a eguagliare le tensioni efficaci (dovute al carico dei sedimenti soprastanti). Viene così annullata la resistenza al taglio del terreno secondo il principio delle pressioni efficaci di Terzaghi, e si assiste così a un fenomeno di fluidificazione del suolo.

Prescrizioni: fermo restando il rispetto delle NTC2008, si applicano le seguenti disposizioni per la riduzione del rischio sismico:

Preventivamente ad ogni trasformazione urbanistica ed edilizia da realizzarsi, deve essere effettuata l'analisi di suscettività alla liquefazione:

se l'indice di liquefazione  $IL < 2$  per il calcolo dell'azione sismica ai fini della progettazione è ammesso l'approccio semplificato della normativa;

se l'indice di liquefazione  $IL \geq 2$ , per il calcolo dell'azione sismica ai fini della progettazione non è ammesso l'approccio semplificato e dovranno essere valutati i potenziali cedimenti.

Per opere di particolare interesse pubblico o strategico, classi d'uso 3 e 4, si raccomandano interventi di mitigazione del rischio di liquefazione (consolidamento del terreno di fondazione, interventi per la riduzione delle pressioni interstiziali, ecc.).

Secondo le Linee Guida (DGR 1572/2013) della Regione Veneto la suscettibilità del terreno deve essere valutata sulla base di prove in sito (SPT e/o CPT e/o prove geofisiche in foro) investigando un numero di verticali adeguato all'estensione dell'area di indagine. Dovrà essere determinata con appropriate rilevazioni anche l'entità delle fluttuazioni dei livelli di falda e nelle analisi dovrà essere considerata la condizione meno cautelativa; dovranno essere condotte specifiche indagini sismiche sia superficiali che in foro, per determinare le misure dirette delle velocità di propagazione delle onde  $V_s$  al fine di valutare l'eventuale possibilità di cedimenti o costipamenti differenziali, sotto sollecitazione sismica. I cedimenti differenziali possibili potranno, altresì, essere stimati sulla base del risultato di un numero adeguato di prove di laboratorio (prove edometriche e prove triassiali) su campioni indisturbati, prelevati nel corso di sondaggi geognostici, e attraverso l'esecuzione di prove penetrometriche in sito.

#### Aree del territorio interessate da faglie

Le indagini realizzate in sede di MS di Secondo Livello hanno evidenziato come la faglia del Cansiglio identificata nel comune di Cordignano non sia classificabile come FAC – Attiva e Capace. Il tracciato della faglia rappresentato nella carta geologica (Geologica\_16172\_20160318\_T04\_00) viene considerato incerto e la faglia potenzialmente attiva.

Il tracciato della faglia di Montaner è stato ipotizzato sulla base degli affioramenti e della presenza della scarpata che si sviluppa sulle formazioni mesozoiche.

Prescrizioni: nelle aree prossime alle faglie dovranno essere ricercate con particolare cura eventuali evidenze superficiali dirette di dislocazioni recenti, sia attraverso telerilevamento che rilevamento geologico e indagini di campo (comprese adeguate indagini geofisiche). Dovranno inoltre essere individuate eventuali zone di deformazione, manifestazioni cosismiche, elementi tettonici e aree instabili in caso di scuotimento sismico (scarpate, blocchi sospesi, prismi di roccia, fessurazioni, frane, ecc.). L'indagine sarà sufficientemente estesa nell'intorno del sito di studio.

## **Art. 50            Compatibilità idraulica**

La valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T. (Delibera della Giunta Regionale n. 1322 del 10/05/2006 "Normativa di riferimento sulla mitigazione del rischio idraulico") ha comportato le seguenti prescrizioni per ogni trasformazione urbana che comporti un

aumento delle superfici impermeabili esistenti:

- Il volume di invaso non potrà essere inferiore a 300 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie urbanizzata (intendendo con urbanizzata l'intera superficie del lotto, comprensiva di aree a verde, aree a viabilità, parcheggi, coperture, eccetera) per le aree residenziali, 450 per le aree industriali, 700 per la nuova viabilità;
- la determinazione dei volumi di invaso compensativi potrà essere eseguita con i metodi riportati nella relazione di compatibilità idraulica fatti salvi i volumi minimi di cui al precedente punto;
- per le tubazioni finali di scarico nel canale ricettore esistente, il diametro massimo ammissibile nel caso di urbanizzazioni di superfici comprese tra 0,1 e 1 ettaro è di 100 mm;
- ai sensi del R.D. 523/1904 e 368/1904, dovrà essere garantita l'inedificabilità all'interno delle fasce di rispetto fluviale;
- la tombinatura dei fossati demaniali è vietata, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 fatta salva l'autorizzazione dell'ente competente;
- è opportuno prevedere innanzitutto la verifica di congruità della rete di scolo privata sulla quale andranno a confluire le acque meteoriche provenienti dalle nuove zone di espansione e provvedere alla sua manutenzione, in modo da garantirne la massima funzionalità;
- sistemi di controllo e immissione nella rete: per garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il loro conseguente utilizzo per la moderazione delle portate, prima dell'immissione delle acque reflue nella rete di scolo dovrà essere realizzato un manufatto di controllo in grado di scaricare una portata massima di 10l/s x ha complessiva, completato da stramazzo di massima piena con franco, al di sotto del punto più basso del piano di campagna di almeno 10 cm;
- gestione delle aree verdi: le zone destinate a verde dovranno, per quanto possibile, essere situate in prossimità dei manufatti modulatori e avere una quota inferiore alle zone contermini (almeno 0,2 m), in modo tale da consentire la laminazione delle portate durante gli eventi meteorici di maggiore intensità e curandone il collegamento funzionale con i manufatti modulatori di portata;
- qualità delle acque scaricate: si dovrà far riferimento all'art. 39 - Acque meteoriche di dilavamento, acque di prima pioggia e acque di lavaggio del Piano Tutela delle Acque;
- lo scarico delle acque provenienti dai servizi igienici che non confluiscono nell'apposita rete dovrà essere sottoposto a depurazione e oggetto di autorizzazione;
- la rete per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere indipendente da quella delle acque nere;
- qualità delle acque sversate: le acque meteoriche provenienti dai piazzali e dalle aree esterne adibite ad attività produttive dovranno essere raccolte separatamente e depurate in base all'attività produttiva svolta e oggetto di autorizzazione come previsto dall'art. 15 della L.R.1/91;
- le acque meteoriche provenienti da strade e piazzali dovranno essere depurate con manufatto di sedimentazione e disoleazione opportunamente dimensionato;
- nelle zone terziarie, preveda il riutilizzo delle acque depurate, il recupero delle acque piovane ed il loro eventuale scarico in un corso d'acqua solo a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati ed Ente gestore;
- si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, in modo da evitare zone di ristagno.
- in fase di stesura degli elaborati di progetto dei futuri interventi, prima della progettazione delle strutture edilizie, dovrà essere acquisito il preventivo nulla osta del

Consorzio di Bonifica Sinistra Piave per dimensionamento e modalità costruttive della rete di scolo.

Resta inteso che in fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario, e dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato.

E' preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, si dovrà progettare la rete di raccolta delle acque meteoriche tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore.

Qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico od ecologico, deve essere compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi. Pertanto la vegetazione di tipo arboreo potrà essere prevista solo nel caso di fiumi di notevoli dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua interessato. Piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di "morbida" di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume rappresenta una larghezza significativa o nelle golene, anche di piccola dimensione.

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

## **Art. 51            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 NTO, 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. 52            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.

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 mantenere lo stesso allineamento fronte strada e, comunque, non deve sopravanzare verso il fronte 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 DM 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 LR 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 LR 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

Nell'area di rispetto della A28, oltre che le norme del presente articolo, devono essere previste idonee piantumazioni o altri dispositivi per l'abbattimento dell'inquinamento da rumore e per il miglioramento estetico e visivo e per migliorare l'impatto ambientale. Devono inoltre essere previsti idonei accorgimenti per favorire il transito della fauna selvatica.

### **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 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 42/04 la profondità della fascia di inedificabilità raggiunge i metri 100 per il fiume Meschio e i metri 50 per i restanti corsi d'acqua, calcolati dall'unghia esterna dell'argine principale. Nel caso di ampliamenti gli interventi non potranno sopravanzare 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 LR 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 depuratore

Per gli impianti di depurazione autorizzati esistenti è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento che non può essere inferiore ai 100 metri dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto come previsto dall'Art. 62 del D.Lgs. 152/99 e dal punto 1.2 Delibera Comitato Interministeriale 04/02/77.

All'interno della fascia di rispetto è consentita la sola realizzazione di opere relative agli impianti, ai parcheggi e ad infrastrutture di uso pubblico. Per queste ultime la fascia di inedificabilità potrà essere ridotta fino ad un minimo di 50m fatto salvo il parere favorevole degli enti competenti.

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima su esposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001.

5. Fasce di rispetto elettrodotto

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 LR 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.

6. 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.

7. 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.

8. Fasce di rispetto servitù militari

All'interno delle aree sottoposte a servitù militare valgono le norme contenute nel relativo decreto di vincolo emanato dalla competente autorità militare; la variazione del regime vincolistico comporta l'automatica variazione delle previsioni urbanistiche sulle aree interessate dal vincolo da recepire con delibera del consiglio comunale sottoposta a mero controllo di legittimità.

Nelle fasce di rispetto e nelle aree sottoposte a servitù militare, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001.

Sono inoltre ammessi gli interventi di 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.

A norma dell'art. 36 della LR 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.

9. Fasce di rispetto cave

L'attività di cava è soggetta alle disposizioni della L.R. 16 marzo 2018, n. 13 – “Norme per la disciplina dell'attività di cava”. Tuttavia, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 13/2018 “ai procedimenti amministrativi in materia di coltivazione di cava, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, continuano ad applicarsi le disposizioni vigenti alla data in cui hanno avuto inizio” (L.R. 07.09.1982, n. 44).

Il Piano Regionale dell'Attività di Cava (PRAC) detta le disposizioni generali di natura tecnica e amministrativa per la disciplina della coltivazione delle cave.

10. Fasce di rispetto discariche

Le discariche sono normate dal D.lgs. 36/2003 che recepisce la direttiva europea 99/31/CE che prevede tre tipologie differenti di discarica:

- discarica per rifiuti inerti
- discarica per rifiuti non pericolosi (tra i quali gli RSU)
- discarica per rifiuti pericolosi (tra cui ceneri e scarti degli inceneritori).

La normativa definisce anche il piano di sorveglianza e controllo con i necessari



parametri chimici, chimicofisici, idrogeologici, meteorologici e topografici da determinare periodicamente con una stabilita frequenza delle misurazioni.

Alle discariche individuate si applica una fascia di rispetto pari a m. 100 misurati dal perimetro dell'area autorizzata nel rispetto ed in osservanza di quanto previsto dal D.lgs. 36/2003 e dagli Art. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000.

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'A.S.L..

11. 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.

12. Fasce di rispetto RIR

Il PI individua l'ambito interessato dallo stabilimento a rischio di incidente rilevante e le relative aree di danno come stabilito dal decreto Ministeriale 9 maggio 2001 "Requisiti di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante" ed in attuazione di quanto previsto dall'art. 14 del D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334, recepimento della Direttiva Comunitaria n. 96/82/CE del 9 dicembre 1996 relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose.

La presente norma precisa le modalità di applicazione delle sopracitate norme e direttive indicando le diverse tipologie di intervento:

a - rischio rilevante

Sui manufatti e nelle aree con destinazione d'uso produttiva in atto entro tutto il territorio comunale si applicano le disposizioni relative alla tutela dal "rischio di incidente rilevante" considerando che, ai fini dell'applicazione del D. Min. LL.PP. 9 maggio 2001, le aree circostanti l'attività della ditta Liquigas S.p.a. sono ricomprese tra le categorie "E" e "F" della tabella 1 - categorie territoriali contenuta nell'allegato al citato decreto.

È pertanto, fatto divieto di introdurre nuove lavorazioni o tecnologie e di modificare quelle esistenti in modo tale da modificare negativamente la situazione in essere.

b - nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante

In tutte le zone omogenee che prevedano la possibilità di insediare attività produttive è vietata l'attivazione e insediamento di nuove attività e lavorazioni che comportino il rischio di "incidente rilevante" così come definito dal D. Min. LL.PP. del 9 maggio 2001.

c - stabilimenti esistenti con lavorazioni a rischio di incidente - Liquigas S.p.a.

Negli stabilimenti in cui siano già in essere, e debitamente autorizzate, lavorazioni comportanti "rischio di incidente rilevante" ogni modificazione sia di tipo edilizio che di tipo funzionale, è soggetta alle prescrizioni di cui al D. Min. LL.PP. del 9 maggio 2001 e s.m.i. con particolare attenzione alla verifica dell'effetto "domino", dovuto al sommarsi dei rischi sia interni allo stabilimento che a quelli già presenti in altre lavorazioni della zona produttiva contermina.

Per la determinazione delle fasce di rischio e di rispetto si fa riferimento agli elaborati predisposti ai sensi e per gli effetti del D. Min. LL.PP. del 9 maggio 2001 e s.m.i.

così come trasmessi all'Autorità sanitaria.

d – Interventi ammessi all'interno delle fasce "E" e "F".

Nella Fascia "E" sono ammessi insediamenti industriali, artigianali, agricoli e zootecnici, non sono ammesse residenze.

- Qualora vengano insediate attività industriali, artigianali o connesse alla stessa, il gestore di detta attività deve produrre una relazione tecnica nella quale siano descritte le azioni, e/o dispositivi atti a prevenire incidenti o a mitigare l'effetto degli stessi.
- Nella fascia "F" sono vietate l'insediamento di attività che prevedano la costante/ordinaria presenza di addetti o gruppi di persone.

**13. 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 LR 11/2004 aggiornato con DGR 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 DGR 856/2012.

**Art. 53      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. 42/2004.

Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 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. 42/2004.

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

#### **Art. 54            Vincolo idrogeologico-forestale Rd n° 3267/1923**

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 3267/1923 e delle leggi regionali di settore.

Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

#### **Art. 55            Piano di assetto idrogeologico (P.A.I.)**

Il P.I. recepisce le indicazioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino. Gli interventi edilizi nelle aree interessate potranno essere autorizzati purché coerenti con le disposizioni di tutela contenute nel P.A.I.

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

**Art. 56                    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 LR 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, oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace, siano già iniziati.

I titoli abilitativi e i piani urbanistici attuativi, sia pubblici che privati, adottati, approvati e o 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 dalla relativa convenzione.

**Art. 57                    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 LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 58                    Revoca del P.I. vigente**

La presente variante al P.I. sostituirà il P.I. vigente a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore.

**Art. 59                    Modifiche conseguenti a varianti legislative**

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme e nel RE 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. 50/12 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 Insedimenti 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 Insedimenti 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 Insedimenti 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. 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.

### **3.2 Analisi del funzionamento della rete stradale esistente**

Norme Tecniche Operative - NTO

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. 285/92) e nel relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (D.P.R. 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**

### **ATTIVITA' AGRICOLE IN ZONA DI TUTELA**

Le presenti norme di attuazione costituiscono il testo normativo per le attività agricole in zona di tutela individuate nelle schede norma di seguito allegate.

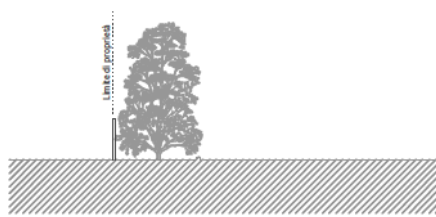
**Interventi ammessi e modalità di attuazione:**

**1. Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà:**

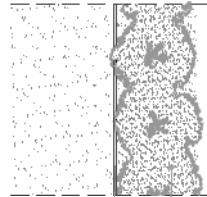
- a) demolire le superfetazioni deturpanti l'area.  
Rientrano fra esse, in particolare, le aggiunte incongrue ad edifici, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere.
- b) Rispettare il sedime di sviluppo che indica lo spazio massimo all'interno del quale devono essere realizzati gli edifici.  
La volumetria realizzabile all'interno del sedime massimo di sviluppo si definisce sulla base di un piano aziendale approvato dall' RA ai sensi degli art. 44 e 45 L.R. 11/2004.
- c) Realizzare fasce di mitigazione o le opere di mitigazione composte da una barriera vegetale di arbusti, siepi o alberi ad alto fusto di essenze autoctone e di diversa tipologia ed altezza. Le caratteristiche dimensionali, le essenze tipo dovranno fare riferimento alle schede proposte e definite in sede di rilascio del titolo abilitativo. Tali fasce dovranno garantire la mitigazione e la minimizzazione dei fenomeni di alterazione paesaggistica connessa all'edificazione già esistente in loco ed ai nuovi interventi.

2. Sono ammesse coperture mobili e temporanee per il ricovero di scorte agricole, anche del tipo a tunnel, realizzati senza opere in cls per il loro ancoraggio, nel limite massimo di 200 mq. Tali strutture sono assimilabili alle serre mobili stagionali e costituiscono attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera e) del DPR n.380 del 2001. In caso di difformità tali installazioni sono da intendersi interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art.3 del Testo Unico per l'Edilizia, soggetti alle sanzioni amministrative e penali previste dalla Parte Prima - Titolo V del Testo Unico per l'Edilizia.

UOC: rvi l'una:



1 - - - 1



Arbusteto plurisessenza - h min.: 5,50 m

Eventuale recinzione in rete metallica - h max.: 1,60 m



*Celtis australis*  
Baccharo

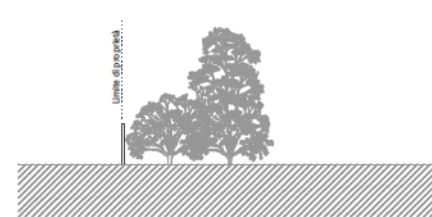


*Carpinus betulus*  
Carpino bianco

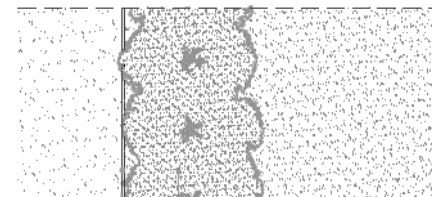


*Laburnum anagyroides*  
Maggiociondolo

"11"COU.:>/J



1 - - - 1



Arbusteto plurisessenza - h min.: 5,50 m

Eventuale recinzione in rete metallica - h max.: 1,60 m



*Evonymus europaeus*  
Fusaggine

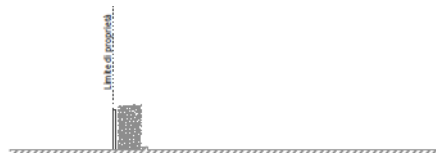


*Corylus avellana*  
Nocciuolo



*Morus alba*  
Gelso

SIEPI



*Crataegus monogyna*  
Biancospino



*Cornus lily*  
Cottone

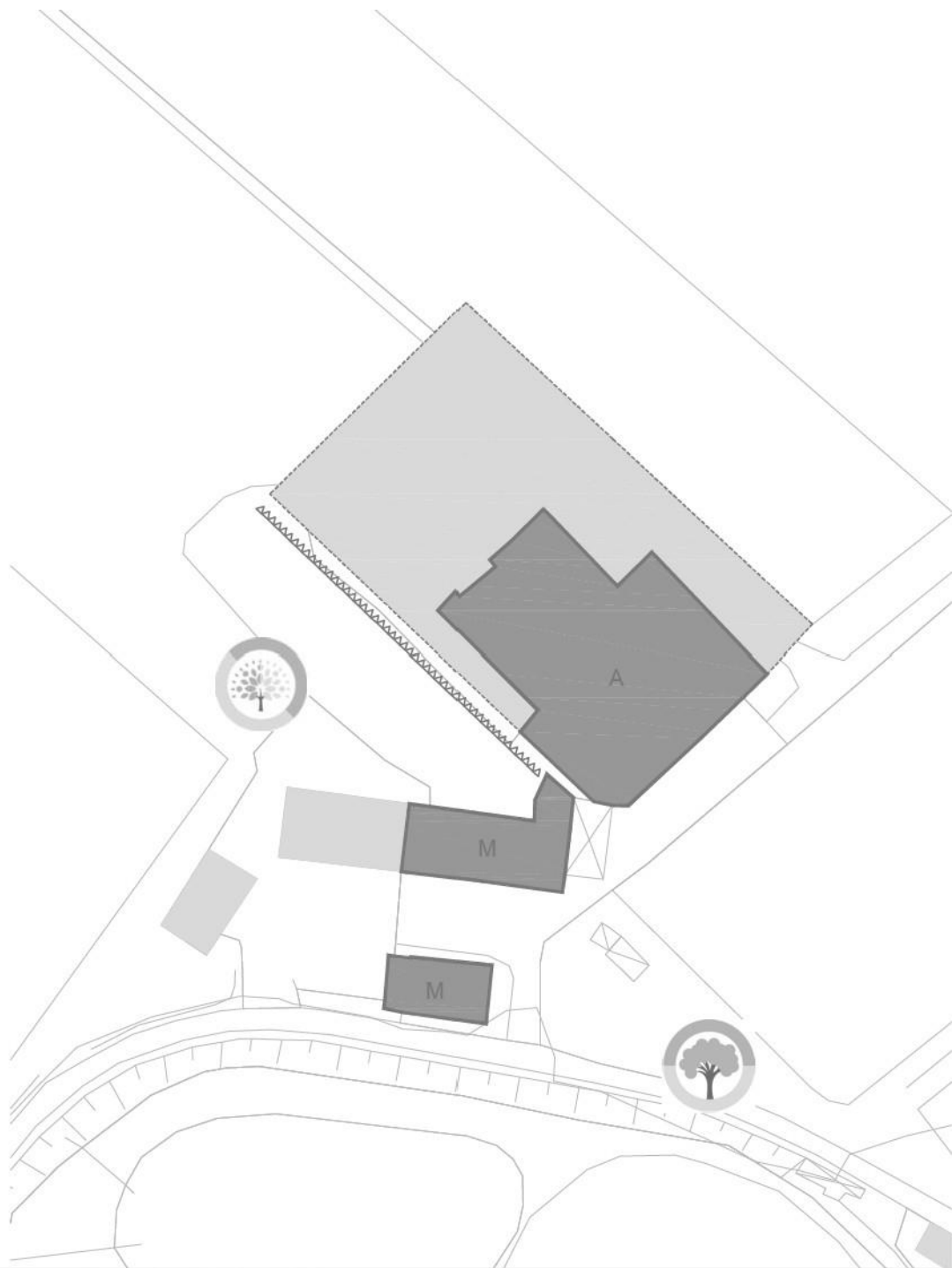








*Viburnum opulus*  
Pallone di Maggio

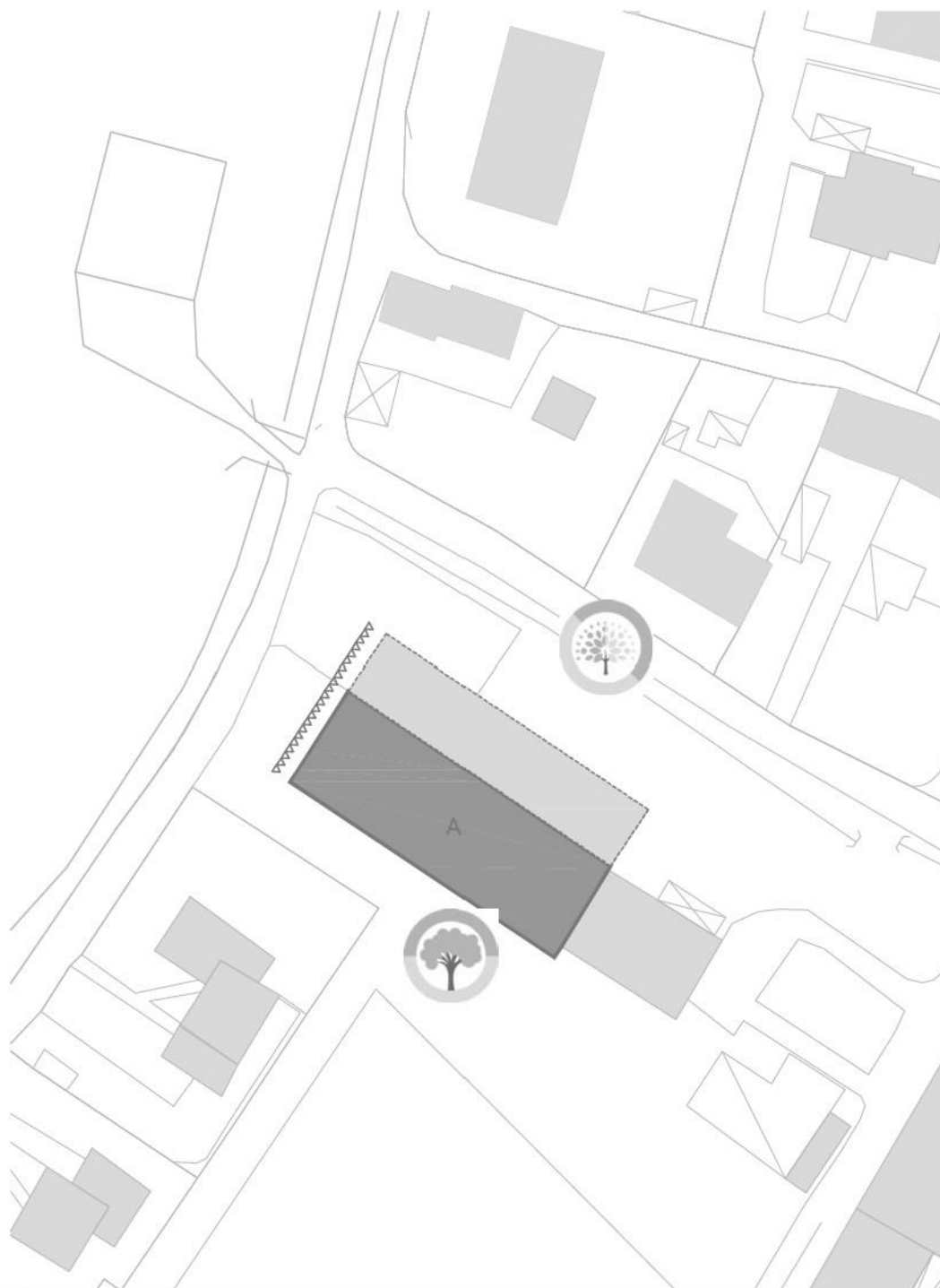
h min.: 1,60 m

Eventuale recinzione in rete metallica - h max.: 1,60 m

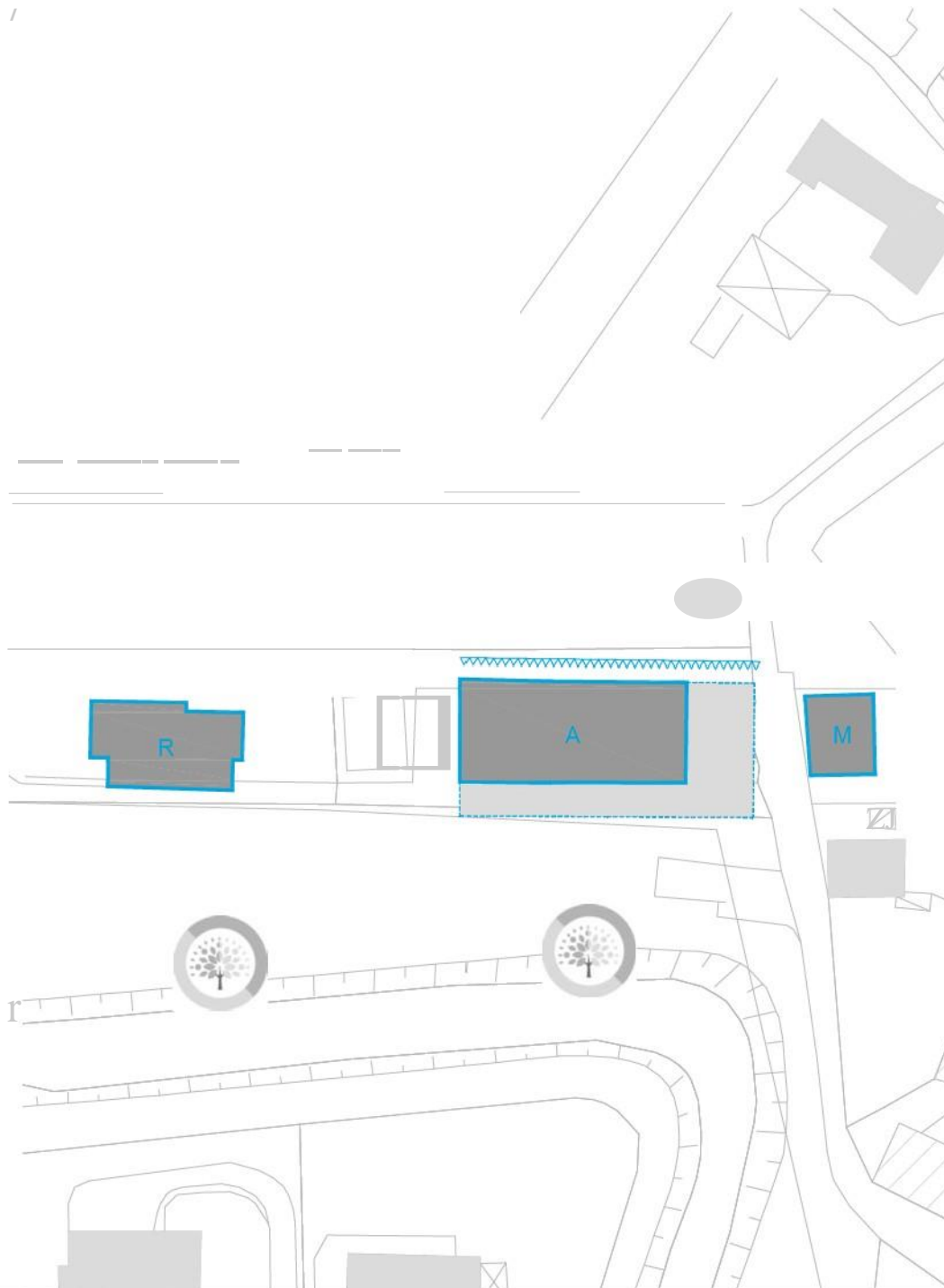
Negli interventi di mitigazione ambientale, dovranno di norma impiegarsi le specie autoctone sopra riportate, o in alternativa specie riportate nell'elenco delle essenze elencate nell'allegato A della Legge Regionale 18 aprile 1995 n. 3 tutela del patrimonio genetico delle specie della flora legnosa indigena nel Veneto (vedianche prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale).




-  Edifici esistenti  
A - allevamento  
R - residenziale  
M - magazzino, ricovero attrezzi, tettoie  
S - serra
-  Sedime massimo ampliamento
-  Allineamento obbligatorio
-  Alberature
-  Arbusti
-  Siepi



- Edifici esistenti
- A - allevamento
- R - residenziale
- M - magazzino, ncover
- S - serra
- o attrezzi, tettoie
- Sedime massimo ampl,amento
- Allineamento obbligatorio
- Alberature
- Arbusti
- Siepi



## Prescrizioni per l'edificazione

 Edifici esistenti  
 A - allevamento  
 R - residenziale  
 M - magazzino, ricovero attrezzi, tettoie  
 S - serra

 Sedime massimo ampliamento







 Allineamento obbligatorio

 Alberature

 Arbusti

Sepi



-  Edifici esistenti  
A - allevamento  
R - residenziale  
M - magazzino, ricovero attrezzi, tettoie  
S - serra
-  Sedime massimo ampliamento
-  Allineamento obbligatorio
-  Alberature
-  Arbusti
-  Siepi



Edifici esistenti  
 A - allevamento  
 R - residenziale, deposito attrezzi, tettoie  
 M - magazzino, ricovero  
 S - serra

Sedime massimo ampliamento

-----  
 Allineamento obbligatorio



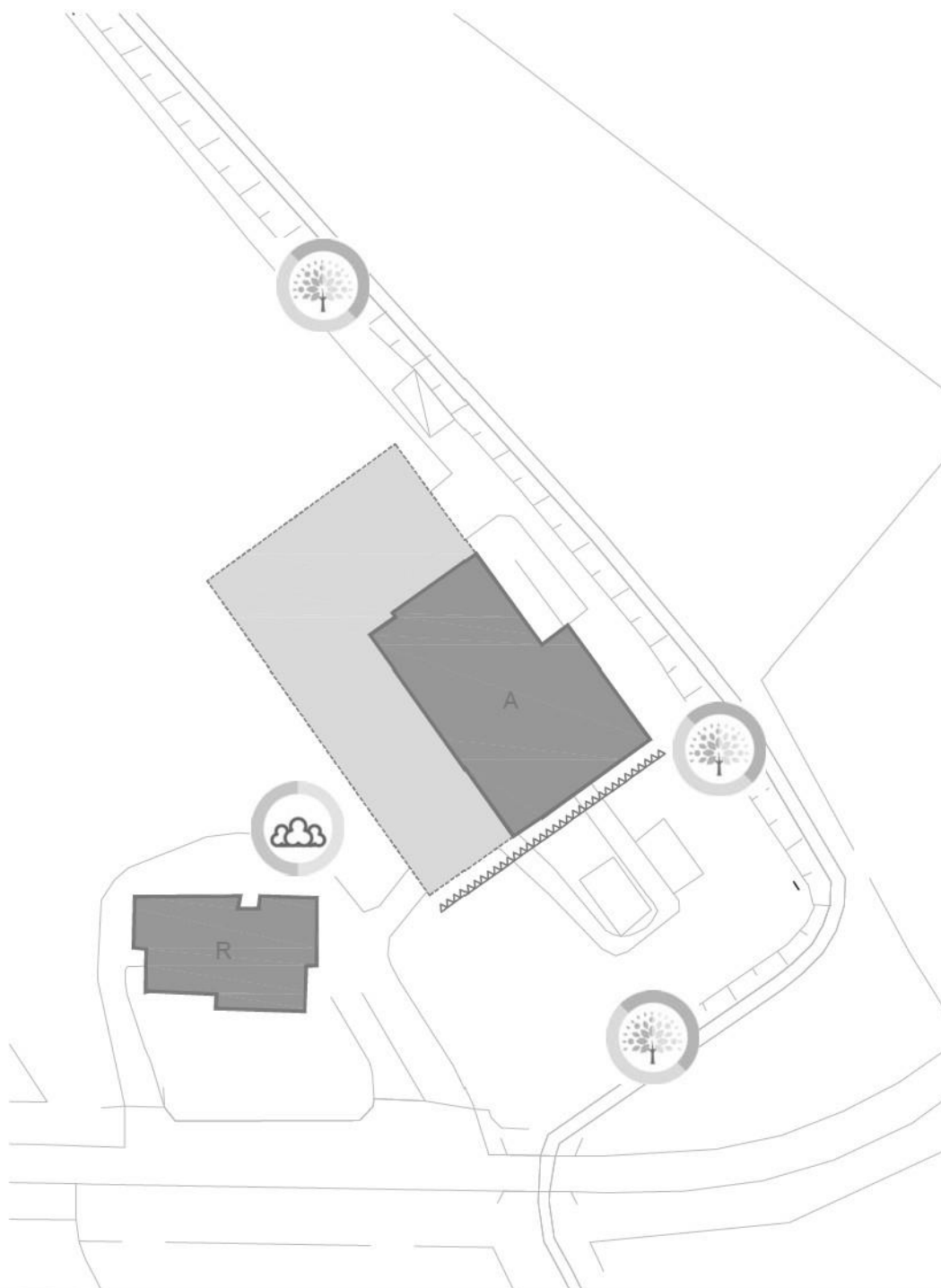
Alberature



Arbusti



Siepi





## Prescrizioni per l'edificazione

- Edifici esistenti
  - A - allevamento
  - R - residenziale
  - M - magazzino, ricovero attrezzi, tettoie
  - 5 - serra
- Sedime massimo ampliamento
- Manufatti da demolire
- Alberature
- Arbusti
- Siepi

