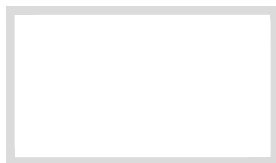


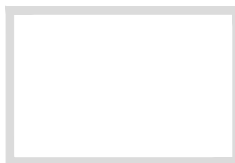
**COMUNE DI GAIARINE**  
**Provincia di Treviso**

**P.I.**

Elaborato



Scala



Data

**giugno**  
**2018**

## **NORME TECNICHE OPERATIVE**

**ADOTTATO con**  
Delibera Consiglio Comunale n° 44 del 21/12/2017

**APPROVATO con**  
Delibera Consiglio Comunale n° 16 del 29/06/2018

**PROGETTISTI**

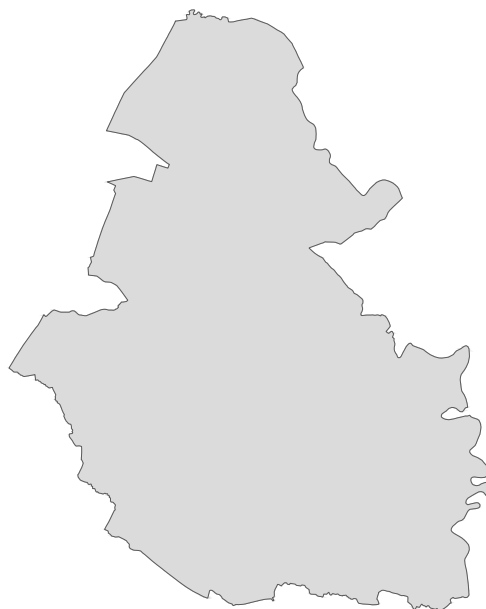
Arch. Dino De Zan

**COLLABORATORE**

Dott. Pian. Patrizio Baseotto

**DIRETTORE TECNICO**

Arch. Marco Pagani



**SINDACO**

Mario Cappellotto

**SEGRETARIO COMUNALE**

Dott. Paolo Orso

## ***TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI***

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

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

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

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

Art. 12	Disposizioni relative all’edificabilità	16
Art. 13	Destinazioni d’uso	16

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

Art. 14	ZTO A “Centro storico”	19
Art. 15	ZTO B “Residenziale consolidato”	20
Art. 16	ZTO C1 “residenziale in corso di formazione”	21
Art. 17	ZTO C2 “Residenziale di nuova formazione”	21

## ***CAPO II – DISCIPLINA AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA’ ECONOMICHE***

Art. 18	ZTO Dc “Produttivo confermato”	22
Art. 19	ZTO Dm “Produttivo multifunzionale”	22
Art. 20	ZTO Da “Produttivo agroalimentare”	23
Art. 21	Attività produttive in zona impropria	24
Art. 22	Impianti per la distribuzione di carburanti	24

## ***CAPO III – DISCIPLINA AMBITI AGRICOLI***

Art. 23	Ambito Agricolo	25
Art. 24	Edificabilità residenziale in ambito agricolo	26
Art. 25	Manufatti modesti	26
Art. 26	ZTO En “Aggregati rurali”	27
Art. 27	Strutture agricolo-produttive	28
Art. 28	Annessi non più funzionali alla conduzione del fondo	29
Art. 29	Allevamenti zootecnici	30

Art. 30	Attività turistiche connesse al settore primario _____	31
Art. 31	Impianti per animali da affezione, canili e ricovero equini _____	31
<b>CAPO IV – DISCIPLINA AMBITI DESTINATI AI SERVIZI</b>		
Art. 32	Definizione delle opere di urbanizzazione _____	32
Art. 33	Aree per servizi pubblici _____	33
Art. 34	Dotazioni urbanistiche minime _____	35
Art. 35	Parcheggi privati _____	38
<b>TITOLO QUINTO – TUTELE</b>		
Art. 36	Edifici di valore storico, architettonico e ambientale _____	40
Art. 37	Gradi di protezione _____	40
Art. 38	Modalità per la definizione del tipo di intervento sul fabbricato _____	42
Art. 39	Aree di tutela _____	46
Art. 40	Coni visuali _____	48
Art. 41	Aree a rischio archeologico _____	48
Art. 42	Verde privato _____	49
<b>TITOLO SESTO – FASCE DI RISPETTO E VINCOLI</b>		
Art. 43	Norme generali _____	52
Art. 44	Fasce di rispetto _____	52
Art. 45	Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua _____	55
Art. 46	Viabilità e percorsi di progetto _____	55
<b>TITOLO SETTIMO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b>		
Art. 47	Validità dei piani urbanistici attuativi e dei titoli abilitativi approvati e/o efficaci in data anteriore alle presenti N.T.O. _____	58
Art. 48	Norme di salvaguardia _____	58
Art. 49	Revoca del P.R.G. vigente _____	58
Art. 50	Modifiche conseguenti a varianti legislative _____	58
<b>ALLEGATO 1 - COMPATIBILITÀ VIABILISTICA</b>		
<b>ALLEGATO 2 - SCHEDA NORMA</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 13/12/2013, ratificato con DGP n. 556 del 23/12/2013, pubblicato nel B.U.R. n. 10 del 21/01/2014.

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;

- Norme Tecniche Operative;
- Relazione programmatica;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Registro dei crediti edilizi;
- Verifica del Dimensionamento;
- 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 (SCIA);
- Comunicazione Inizio Lavori asseverata (CILA)

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.

Gli interventi edilizi subordinati alla redazione di un SUA dal P.I. riguardano ambiti:

- individuati nella cartografia di piano;
- residenziali con volumi superiori ai 3.000 mc;
- commerciali per realizzazione medie strutture di vendita.

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.

#### **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;
  - Il volume produttivo/commerciale potrà essere recuperato a fini residenziali con le seguenti modalità:
    - fino a mc. 1000 il 50% del totale;
    - fino a mc. 2000 il 40% del totale;
    - oltre i 2000 mc il 30% del totale.
- 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 agricola 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, l'amministrazione potrà variare le percentuali di cui sopra per un massimo del 15%.

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

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

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

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

- sullo stesso sito che ha generato il credito nel rispetto dei parametri urbanistici;
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
- in ambiti edificabili privati ai quali il PI riserva quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio;
- in area agricola contermina nel caso in cui il volume sia generato da manufatti in fascia di rispetto (esclusivamente per interventi residenziali inferiori agli 800 mc).

## **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:

- Piani urbanistici attuativi e/o parti di essi;
- Ambiti di riqualificazione e riconversione;
- Ambiti/interventi che prevedono forme di negoziazione.
- Interventi edilizi diretti superiori alla superficie di mq. 3.000 e al volume di mc 4.000.

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

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

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

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

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

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

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

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

La compensazione urbanistica, concordemente a quanto previsto dall'articolo 37 della 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 e s.m.i. 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 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 pratica gli interventi edilizi sono comunque subordinati alla sottoscrizione di convenzione urbanistica relativa alle opere da eseguire sia di urbanizzazione che di mitigazione ambientale.



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



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

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

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

1. la certificazione energetica in "classe A1" o superiore;
2. obbligatorio l'uso di fonti rinnovabili per una frazione almeno del 50% del fabbisogno energetico totale dell'edificio.

Per i fabbricati esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato, alla data del 25/03/1998 (adozione della V.P.R.G. n°9), contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici di cui alle pertinenti norme di zona e, nel caso li superasse, fino a coprire l'intera proprietà.

Dal punto di vista sismico, lo studio di microzonazione sismica di Livello 1 e Livello 2 ha evidenziato che il territorio comunale di Gaiarine è suscettibile di amplificazione sismica a causa delle condizioni litologiche - stratigrafiche locali. Inoltre, la quasi totalità del territorio è soggetta a potenziale instabilità per liquefazione poiché risultano presenti tutte le condizioni predisponenti per tale fenomeno, in occasione di eventi sismici di magnitudo rilevante. Si prevede quindi che le perizie tecniche specifiche che saranno prodotte a supporto della progettazione, come la Relazione Geologica e Geotecnica, dovranno ottemperare le normative vigenti in materia di costruzione e dovranno approfondire, tramite indagini geognostiche appropriate, le criticità evidenziate dallo studio di microzonazione sismica, al fine di ridurre il rischio sismico locale.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Residenziale;
- Direzionale;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico e servizi sociali;
- Commerciale esercizi di vicinato, medie strutture di vendita fino a 1.500 mq di superficie di vendita ai sensi dell'art. 21 della Lr 50/2012 e s.m.i.;
- 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 (escluso l'uso domestico purché vengano predisposte tutte le precauzioni necessarie a impedire odori e/o rumori molesti).

## 2. Ambito produttivo confermato

- Artigianale;
- Industriale;
- Attività Direzionale e commerciali (fino a un massimo di 250 mq) pertinenti alla destinazione produttiva;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti alla destinazione produttiva;
- Magazzini e depositi;
- Agroalimentari;
- Attrezzature pubbliche;
- Attrezzature espositive;
- casa del custode o del gestore fino ad una cubatura abitativa massima di 500 mc (ricompresi o in aderenza alla sagoma del fabbricato produttivo stesso).

## 3. Ambito produttivo multifunzionale

- Artigianale;
- Industriale;
- Direzionale;
- 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 2.500 mq di superficie di vendita;
- Poli tecnologici, incubatori per l'impresе, centri di ricerca.

## 4. Ambito agro-produttivo

- attività di lavorazione e trasformazione prodotti agricoli;
- attività e gli impianti specifici alla destinazione principale;

- attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
  - uffici, magazzini, depositi;
  - impianti tecnici;
  - attrezzature di vendita diretta dei prodotti agricoli.
- **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;
    - impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili;
    - attività turistiche ricettive.

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

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

## CAPO I – DISCIPLINA AMBITI DESTINATI ALLA RESIDENZA

### Art. 14 ZTO A “Centro storico”

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

Gli obiettivi che va perseguiti in tali ambiti sono:

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

Modalità d'intervento	Intervento Edilizio Diretto (IED) o con Strumento Urbanistico Attuativo (SUA). 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). Nel caso di aree con strumento attuativo vigente valgono le norme in esso contenute.
Interventi ammessi	Per gli edifici vincolati valgono le indicazioni derivanti dall'applicazione della norma specifica (Art. 37). 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><li>- cambio destinazione d'uso nel rispetto dell'art.13.</li></ul>
Indice fondario (it)	Sono confermati i volumi esistenti
Incentivi	Aumento volumetrico del 20 % dell'esistente per interventi di sostituzione e di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente. L'intervento deve essere finalizzato al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza.
Altezze	Massima 10,50 m.
Distanze	distacchi dai fabbricati come previsto dal punto 1 del primo comma dell'art. 9 del DM 2 Aprile 1968 - N° 1444

## Art. 15 ZTO B "Residenziale consolidato "

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

Modalità d'intervento	Intervento Edilizio Diretto (IED) o con Strumento Urbanistico Attuativo (SUA).
Interventi ammessi	Per gli edifici vincolati valgono le indicazioni derivanti dall'applicazione della norma specifica (Art. 37). 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><li>- cambio destinazione d'uso nel rispetto dell'art.13.</li></ul>
Indice territoriale (it)	1,00 mc/mq Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente.
Superficie coperta	Non superiore al 50 % del lotto di pertinenza.
Incentivi	Aumento it dell'ambito d'intervento di 0,2 mc/mq con il concorso dei diritti edificatori prodotti attraverso l'utilizzo di strumenti premiali.
Altezze	Massima 10,50 m.
Distanza confini	un mezzo dell'altezza delle fronti prospicienti il confine con un minimo di m. 5
Distanza fabbricati	media della somma delle altezze delle fronti tra loro prospicienti, con un minimo di m.10
Distanze strade	5,00 ml. per lato, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml.; 7,50 ml. per lato, per strade di larghezza compresa tra 7,00 ml. e 15,00 ml.; 10,00 ml. per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.;

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.I., oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, è ammesso, un tantum, un aumento volumetrico di 150 mc. per ogni unità immobiliare, per esigenze igienico - sanitarie, ancorché eccedenti i limiti di cui al comma precedente.

L'ampliamento sarà ammissibile nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati e confini di proprietà.

## **Art. 16 ZTO C1 “residenziale in corso di formazione”**

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

Modalità d'intervento	Intervento Edilizio Diretto (IED)
Interventi ammessi	Definite dal SUA approvato
Indice territoriale (it)	Definito dal SUA approvato
Superficie coperta	Definito dal SUA approvato
Incentivi	-
Altezze	Definito dal SUA approvato
Distanza confini	Definito dal SUA approvato
Distanza fabbricati	Definito dal SUA approvato
Distanze strade	Definito dal SUA approvato

## **Art. 17 ZTO C2 “Residenziale di nuova formazione”**

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

Modalità d'intervento	Strumento Urbanistico Attuativo (SUA).
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Indice territoriale (it)	0,60 mc/mq Sono fatti salvi gli indici definiti negli ambiti soggetti ad accordo pubblico-privato ai sensi degli art. 6 e 7 della LR11/2004.
Incentivi	Aumento it dell'ambito d'intervento di 0,2 mc/mq con il concorso dei diritti edificatori prodotti attraverso l'utilizzo di strumenti premiali.
Altezze	Massimo 7,50 m per gli edifici monofamiliari e per gli edifici a schiera 10,50 per gli edifici plurifamiliari (tipo condomini)
Distanza confini	un mezzo dell'altezza delle fronti prospicienti il confine con un minimo di m. 5
Distanza fabbricati	media della somma delle altezze delle fronti tra loro prospicienti, con un minimo di m.10
Distanze strade	5,00 ml. per lato, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml.; 7,50 ml. per lato, per strade di larghezza compresa tra 7,00 ml. e 15,00 ml.; 10,00 ml. per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.;

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

### Art. 18 ZTO Dc “Produttivo confermato”

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

Modalità d'intervento	Intervento edilizio diretto (IED). Nel caso di aree con strumento attuativo vigente valgono le norme in esso contenute.
Interventi ammessi	- manutenzioni ordinarie e straordinarie; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia e urbanistica; - nuova costruzione e ampliamento; - demolizione con o senza ricostruzione.
Superficie copertura (Sc)	Massimo 60%
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. 10,50; ad eccezione dei volumi tecnici o in caso di motivate esigenze tecnologiche collegate agli specifici cicli di produzione.
Distanze dai confini	7,50 ml; è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea interessanti più lotti, purché sia presentato un progetto unitario
Distanza fabbricati	- 15,00 ml; mediante la presentazione di progetto unitario o con l'accordo tra i privati registrato e trascritto, è ammessa la costruzione a confine o, fino ad una distanza minima tra i fabbricati di 10,00 ml.; - 10,00 ml per fabbricati insistenti nello stesso lotto
Distanza dalle strade	10,00 ml

Le attività produttive devono attenersi a quanto prescritto dalle vigenti leggi sulla tutela delle acque dall'inquinamento, sull'inquinamento atmosferico, sull'inquinamento acustico e sulla gestione dei rifiuti.

### Art. 19 ZTO Dm “Produttivo multifunzionale”

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

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

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

Modalità d'intervento	PdC Convenzionato o Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) per interventi con superficie fondiaria superiore ai 5.000 mq.
Interventi ammessi	Ristrutturazione edilizia e urbanistica;
Indice di copertura o densità territoriale	50 % Sc o 1,5 mc/mq. Parametri diversi potranno essere definiti con appositi accordi pubblici/privati.
Altezze	10,50 m. Parametri diversi potranno essere definiti con appositi accordi pubblici/privati
Distanze dai confini	5,00 ml
Distanza fabbricati	10,00 ml
Distanze strade	5,00 ml. per lato, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml.; 7,50 ml. per lato, per strade di larghezza compresa tra 7,00 ml. e 15,00 ml.; 10,00 ml. per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.;

La zona DM 10 valgono le indicazioni contenute nella scheda progettuale allegata alle presenti norme.

## **Art. 20 ZTO Da "Produttivo agroalimentare"**

Sono zone produttive destinate ad attività agro-industriali esistenti e di nuova previsione. Rimangono esclusi pertanto le destinazioni d'uso industriali, artigianali di produzione e di servizio, commerciali e quant'altro non compatibile con le finalità di cui al precedente comma.

Modalità d'intervento	Intervento Edilizio Diretto (IED) o PdC Convenzionato o Strumento Urbanistico Attuativo (SUA)
Interventi ammessi	- manutenzioni ordinarie e straordinarie; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia e urbanistica; - nuova costruzione e ampliamento; - demolizione con o senza ricostruzione.
Superficie copertura (Sc)	Massimo 50%
Altezze	H. massima m. 8,00; ad eccezione dei volumi tecnici o in caso di motivate esigenze tecnologiche collegate agli specifici cicli di produzione.



Distanze dai confini	7,50 ml; è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea interessanti più lotti, purché sia presentato un progetto unitario
Distanza fabbricati	- 15,00 ml; mediante la presentazione di progetto unitario o con l'accordo tra i privati registrato e trascritto, è ammessa la costruzione a confine o, fino ad una distanza minima tra i fabbricati di 10,00 ml.; - 10,00 ml per fabbricati insistenti nello stesso lotto
Distanza dalle strade	10,00 ml, salvo presenza di fasce di rispetto stradale di ampiezza superiore

## **Art. 21          Attività produttive in zona impropria**

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

- le “attività produttiva da confermare”, gli insediamenti produttivi per i quali è ammesso il permanere dell’esercizio dell’attività insediata. In tali ambiti sono ammessi:
  - gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
  - gli interventi volti all’adeguamento degli impianti dal punto di vista delle condizioni di igiene ambientale e di sicurezza del lavoro che non computino aumento di superficie e/o di volume.
  - Ampliamento (escluso le attività insalubri di prima classe e/o con reparti insalubri di prima classe) secondo le modalità definite dalla LR 55/12 e s.m.i.  
In sede di presentazione del progetto di ampliamento, dovranno essere definite le scelte relative alla ubicazione e morfologia degli edifici, l’uso dei materiali, favorendo soluzioni tipologiche e compositive in sintonia con il contesto, e adeguate aree a verde e parcheggi in relazione alle destinazioni d’uso previste. Deve inoltre previsto l’impianto di siepi ed alberature disposte in modo da minimizzare l’impatto visivo degli insediamenti con l’ambiente circostante utilizzando elementi tipici del luogo;
- le “attività produttiva da trasferire”, sono possibili gli interventi previsti dalla zona di appartenenza; per gli insediamenti produttivi sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria, di cui alle lettere a) dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Sono sempre consentiti gli interventi volti all’adeguamento degli impianti dal punto di vista igienico-sanitario e della sicurezza sul luogo di lavoro con aumento di superficie coperta massimo di 50 mq.

## **Art. 22          Impianti per la distribuzione di carburanti**

Le caratteristiche degli impianti devono rispettare le indicazioni di cui alla LR 23/2003 e smi 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. 23      **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. 44 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. 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. 37 e dalle singole norme di tutela relative al titolo quinto delle presenti norme.
- Per le attività turistiche - ricettive si rimanda alla specifica legislazione vigente in materia.
- All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
- Le abitazioni esistenti 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 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.

## **Art. 24 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. 9,10 con un minimo di 2 piani.
<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. 37. 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.

Le "case di abitazione" già edificate sono considerate legate al fondo a cui accedono da vincolo di pertinenzialità funzionale, ai sensi dell'art. 817 Codice Civile. Il mantenimento di tale vincolo deve essere assunto, da parte del richiedente la concessione edilizia, con atto d'obbligo trascritto a favore del Comune a carico sia dell'edificio abitativo che del fondo di sua pertinenza, ai sensi dell'art. 2644 e seguenti del Codice Civile.

## **Art. 25 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.

## **Art. 26      ZTO En "Aggregati rurali"**

Sono le parti di territorio caratterizzate da nuclei residenziali agricoli significativi.

Per gli edifici è ammesso:

- Per gli edifici residenziali il riconoscimento di un incentivo volumetrico se viene dimostrato un miglioramento delle prestazioni energetiche rispetto alla situazione vigente (certificazione energetica in "classe B" o superiore). 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%;
- per gli edifici soggetti a grado di protezione, tenendo conto della definizione di cui all' Art. 37 che costituisce il punto di partenza per stabilire le modalità di conservazione/trasformazione su ciascuna unità edilizia, è ammesso, ad esclusione dei gradi di protezione 1-2, di intervenire su tali modalità approfondendo e precisando il tipo di intervento a livello architettonico. Il tipo d'intervento andrà stabilito in base alla 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. L'intervento in ogni caso non può prevedere l'aumento delle unità abitative esistenti;

- si intendono lotti le proprietà alla data di adozione della presente variante;
- i caratteri delle attività produttive dovranno essere compatibili con la residenza (mancanza di rumori molesti, inquinamento, accessibilità all'area) e i caratteri della progettazione dovranno tenere conto delle norme generali per l'inserimento nell'ambiente, edificato e naturale, circostante; con esplicito divieto di materiali e forme in contrasto con la completa integrazione e valorizzazione dell'intero nucleo;
- nei lotti identificati nelle tavole progettuali, sono ammesse nuove edificazioni, per un max. di i 800 mc. con destinazione residenziale (max due unità abitative);
- all'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondo di proprietà (alla data di adozione della presente variante) ricompresi negli "aggregati rurali" un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio obsoleto, l'istanza di nuova costruzione residenziale deve essere corredata da una relazione tecnica volta a dimostrare l'impossibilità del recupero dei fabbricati esistenti

non abitati. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto;

- per gli annessi non più funzionali individuati è ammessa la destinazione residenziale o compatibili con la residenzialità rurale. La modalità del recupero volumetrico/superficie 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. due unità abitative). Nel caso di edificio esistente con volume maggiore di 800 mc è ammesso il ricavo di più unità abitative contigue con una superficie netta 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;
  - Non possono essere recuperati manufatti 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 all'esterno delle fasce di rispetto.

Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo, comporta il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola;

- i nuovi edifici dovranno integrarsi alle preesistenze, oltre che per la forma, i tipi e i materiali, attraverso il razionale uso degli spazi comuni (accessi, cortili, aie, ecc.).

<i>Altezze</i>	Residenziali: ml. 9.10, minimo 2 piani, con la possibilità di sottotetto con soffitto inclinato secondo la pendenza della copertura
<i>Distanza dalle strade</i>	DM 1404/68
<i>Distanza confini</i>	5,00 m
<i>Distanza tra fabbricati</i>	10,00 m o in aderenza, previo accordo tra le parti

## **Art. 27 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>	DM 1404/68
• <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

Il rilascio di titoli abilitativi per l'edificazione di strutture agricole produttive determina un vincolo di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 45 c. 4 della LR11/2004.

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

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. 28 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. 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. 29            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. Detta fascia dovrà prevedere un min. di 15 m a mitigazione e schermature arboree. Le trasformazioni in ambiti adiacenti agli allevamenti intensivi sono soggette alla verifica della effettiva fascia di rispetto.

### **Art. 30      Attività turistiche connesse al settore primario**

Legge regionale n. 28 del 10 agosto 2012 s.m.i. 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. 31      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 dal 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 di cui min. 15 m a mitigazione e schermatura arborea. La fascia 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. 32 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;
- 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 ciclopeditoni urbani;
- spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazze);
- 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;
- 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. 33      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.

Per tutte le attrezzature pubbliche esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia o urbanistica e/o ampliamento nei limiti degli indici di zona, purché finalizzati all'adeguamento delle stesse attrezzature alle disposizioni dei regolamenti comunali, sovracomunali o di legge.

Le aree a parcheggio per le singole destinazioni sia pubbliche che private dovranno essere ricavate all'interno delle aree di intervento e dovranno essere dimensionate in rispondenza con le prescrizioni di legge.

Nelle zone così classificate, qualora se ne dimostrasse la necessità, potrà essere concessa la realizzazione di una abitazione per il personale di custodia o per il gestore, per un massimo di 400 mc.

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.

Valgono le seguenti norme:

- Indice fondiario 2,0 mc/mq, modifiche all'indice sono ammesse con il progetto esecuti dell'opera;
- per gli impianti esistenti è concesso l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, anche in deroga all'indice di cui sopra;
- indice copertura 5/10
- altezza massima: 10,00 m salvo deroga specificamente motivata e deliberata dal C.C.
- distanza dalle strade: 10,00 m
- distanza dai confini: metà dell'altezza degli edifici, con minimo di ml. 5.00 m;
- Aree verdi e parcheggio: valgono le norme specifiche per l'edilizia scolastica.

### F2- Aree per attrezzature di interesse comune

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

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

Valgono le seguenti norme:

- Indice fondiario 2,0 mc./mq., modifiche all'indice sono ammesse con il progetto esecutivi dell'opera;
- è concesso l'ampliamento degli impianti esistenti fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, anche in deroga all'indice di cui sopra;
- indice copertura 30%
- altezza massima: 11,00 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: 20 % della superficie fondiaria e comunque dimensionate in modo da rispondere alle prescrizioni derivanti da leggi o regolamenti di settore.

### 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:

- indice copertura: 25%
- altezza massima degli edifici: 8 m salvo deroga specificamente motivata e deliberata dal C.C.
- distanza dalle strade: 5,00 m
- distanza dai confini: 5,00 m;
- parcheggi ad uso pubblico: 20 % della superficie fondiaria.

Negli impianti sportivi esistenti, sia pubblici che privati, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni per l'attività al coperto, nonché la realizzazione di strutture ricreative e di ristoro, connesse con gli impianti, fino ad un massimo di mc. 500, compreso l'esistente

#### 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.

E' ammesso che nel contesto di zone residenziali o urbane siano realizzati su diversi livelli sia sopra che sotto il piano di campagna con le seguenti norme:

- indice copertura: 30%
- altezza massima degli edifici ml 8.00 salvo deroga specificatamente motivata e deliberata dal C.C. e comunque non superiore a ml 12.00
- distanza dalle strade: 5,00 m;
- distanza dai confini: 5,00 m.

I parametri di intervento previsti per questa categoria si applicano sia per gli interventi pubblici che privati.

### **Art. 34      Dotazioni urbanistiche minime**

Il P.I. ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004 fissa come parametro complessivo minimo di 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 soggetti a Strumento attuativo (PUA, comparti edificatori) residenziali

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

Nel centro storico la quota di standard primari può essere recuperato entro un raggio di 500 m dall'intervento o in una zona indicata dall'amministrazione purché non in zona agricola. Se dimostrata l'impossibilità di reperirli è concessa la monetizzazione.

#### Dotazione urbanistica interventi soggetti a Strumento attuativo produttivi

STANDARD PRIMARIO	Parcheggio e verde	15% della superficie territoriale di cui almeno l'10% riservato a parcheggio
STANDARD SECONDARIO	Parcheggio e verde	10% della superficie territoriale interamente monetizzabile

#### Dotazione urbanistica interventi soggetti a Strumento attuativo direzionali

STANDARD PRIMARIO	Parcheggio	1 mq/mq della SLP interamente riservato a parcheggio
STANDARD SECONDARIO	verde	10% della superficie territoriale interamente monetizzabile

#### Dotazione urbanistica interventi indiretti soggetti a Strumento attuativo commerciali

STANDARD PRIMARIO	Centro storico	Convenzione urbanistica art. 21, comma 6, lettera a) LR 50/12
	Esercizi di vicinato e Medie strutture fuori centro storico	0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento per le zone di completamento ovvero 0,5 mq/mq della superficie lorda di pavimento per le zone di espansione
	Grandi strutture fuori centro storico e dentro centro urbano	0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento per le zone di completamento ovvero 0,5 mq/mq della superficie lorda di pavimento per le zone di espansione

	Grandi strutture fuori centro storico e fuori centro urbano	Settore alimentare: 1,8 mq/mq della superficie di vendita ovvero 1,0 mq/mq della superficie lorda di pavimento
		Settore non alimentare: 1,0 mq/mq della superficie di vendita ovvero 0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento Riduzione 50 % per le seguenti categorie: mobili, autoveicoli, nautica, materiali edili e legnami.

Per le grandi strutture di vendita al di fuori del centro urbano dovrà sempre essere prevista un'area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita.

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

Sono sempre fatti salvi eventuali norme o parametri più restrittivi contenute nella LR 50/2012 e s.m.i.

Dotazione urbanistica interventi soggetti a Strumento attuativo turistici, ricettivi e ricreativi

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

Note generali

In accordo con i contenuti dell'art. 32 della L.R. 11/2004, nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano, e delle infrastrutture e interventi ambientali/naturalistici per un importo equivalente.

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 stabiliti dalla tabella sopra riportata e comunque nel rispetto della LR 50/2012 s.m.i.

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. 35      Parcheggi privati**

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

- a) per i fabbricati residenziali, superficie non inferiore di quella ottenuta attribuendo 1 mq per ogni 10 mc di volume. 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.
- b) per attività artigianali, industriali, magazzini e simili mq. 10,00 per ogni 100,00 mq di superficie utile;
- c) per attività commerciali 1 posto auto ogni 50,00 mq di superficie;
- d) per attività direzionali 1 posto auto ogni 50,00 mq di superficie;
- e) per attività alberghiere, sanitarie e simili: un posto auto ogni camera e comunque non meno di 20,00 mq. ogni 100,00 mc. di volume;
- f) per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: 30,00 mq. ogni 100,00 mq. di superficie utile.

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

## **TITOLO QUINTO - TUTELE**



## **Art. 36      Edifici di valore storico, architettonico e ambientale**

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

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

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

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

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

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

Il tipo di intervento, nel caso di unità edilizia che comprende più corpi di fabbrica, è calibrato su quello principale, per i corpi di fabbrica secondari, potrà essere applicato un tipo di intervento diverso previa documentazione adeguata, sulla scorta della procedura di cui all'Art. 38.

## **Art. 37      Gradi di protezione**

### Grado di protezione 1

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

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

A norma dell'art. 36 della 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.

### Grado di protezione 2

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

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

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

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

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

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

### Grado di protezione 3

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

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

### Grado di protezione 4

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

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

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

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

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

### **Art. 38            Modalità per la definizione del tipo di intervento sul fabbricato**

Tenendo conto della definizione dei gradi di protezione di cui all'Art. 37, 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 contestualizzi il manufatto. Ogni stanza dovrà avere due foto riprese in controcampo. Se sono presenti particolari di interesse dovranno essere documentati con foto di dettaglio.
  - **Indagine stratigrafica:** cronologicamente viene realizzata dopo la registrazione dei dati archivistici e di quanto è emerso da queste fonti. Dato il suo carattere invasivo va predisposto un piano delle protezioni e dei sondaggi in numero limitato a quei nodi murari o a superfici intonacate ove si presuppone sia possibile ritrovare trasformazioni non ancora conosciute o conferme alle ipotesi avanzate in sede di indagine archivistica. Anche in questo caso vanno redatte schede descrittive sui singoli sondaggi effettuati, analogamente a quanto fatto con le schede per l'indagine morfologica, e poi riportate in una tavola complessiva del rilevamento stratigrafico.
  - **Studio comparativo:** è la lettura dei caratteri di stile degli elementi e delle regole compositive. Fa riferimento al corpus degli studi critici condotti dagli storici dell'architettura e del territorio sia con riferimento a figure precise di architetti, maestri d'opera, scarpellini, freschisti, ed artigiani o artisti (dove l'intervento è riconducibile) sia a scuole di riferimento, oppure anche a tradizioni locali dove non viene individuata una personalità specifica.
  - **Indagine sulle fonti d'archivio:** è la raccolta e studio delle notizie fornite da estimi, testamenti, catasti, documenti ed iconografie.
  - **Lettura dei processi storici di formazione e trasformazione:** è lo studio delle conformazioni storiche del manufatto, va documentato attraverso l'elaborazione di modelli (assonometrie o planimetrie) che evidenzino il suo processo evolutivo, anche in raffronto tra le varie epoche e situazioni.
2. Definizione del grado di trasformabilità e progetto di intervento

In questa fase vanno distinti gli elementi connotati e gli ambienti con carattere di omogeneità conservati e leggibili da quelle parti dove tale valenza storico-artistica e funzionale non è più riconoscibile. Si valuta in questa fase anche l'eventualità di un recupero senza che questo si configuri come un falso storico. Si valuta se gli elementi conservati o le tracce siano sufficienti per configurarlo fisicamente sia che si tratti di un particolare di dettaglio sia che si tratti di ambiente omogeneo con una estensione di questo concetto allo spazio che comprende l'edificio fino ad una scala territoriale.

Il progetto dovrà indicare gli strumenti tecnici dell'operare per la restituzione-integrazione di un'immagine compiuta (che non è necessariamente quella originaria) eventualmente distinguendo tra provvedimenti urgenti ed interventi ordinari.

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

In particolare gli elaborati di progetto dovranno comprendere:

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

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

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

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

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

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

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

E' 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.

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

### 3. Contenuti della scheda architettonica

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

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

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

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

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

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

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. 39 Aree di tutela

Il PI individua le aree da sottoporre a tutela secondo tre distinte finalità: tutela naturalistica, tutela ambientale e tutela delle pertinenze storiche, architettoniche e in generale del tessuto edificato.

Il PI individua le seguenti aree:

- a. Aree di integrità naturalistica;
- b. Aree di integrità paesaggistica;
- c. Aree di completamento ambientale;
- d. Verde di contesto;

#### Aree di integrità naturalistica

Sono le aree a maggior valenza, in cui si registra un elevato livello di biodiversità e per la quale il PI favorisce la conservazione, la valorizzazione e il ripristino impedendo qualsiasi intervento che ne comprometta l'integrità.

Gli ambiti di tutela a fini naturalistici sono:

- le aree rete natura 2000;
- gli ambiti fluviali e il reticolo dei corsi d'acqua minori;
- invarianti di natura ambientale.

Per tutti gli ambiti sopra elencati si prescrive il divieto di interventi che alterano le caratteristiche di naturalità e biodiversità quali:

- interventi e attività che possano comportare l'alterazione e la compromissione delle caratteristiche di naturalità e biodiversità quali:
  - a. cave;
  - b. discariche di inerti;
  - c. depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere;
  - d. serre fisse;
  - e. allevamenti zootecnici;
- movimenti di terra quali:
  - a. le migliorie fondiari, di cui alla vigente normativa regionale (LR 44/1982);
  - b. tombamenti, ad eccezione di quelli strettamente necessari e funzionali alla conduzione dell'azienda agricola;
- interventi in contrasto con la conservazione ed il miglioramento della trama di elementi lineari (siepi, fossi e scoline) che costituisce la matrice fondamentale della rete ecologica;
- interventi edilizi quali:
  - a. nuove costruzioni residenziali;
  - b. nuovi ampliamenti residenziali superiori ai 400 mc;
  - c. nuovi annessi agricoli con superficie di pavimento superiore a 200 mq;

#### Aree di integrità paesaggistica

Aree in cui il Piano prevede la salvaguardia dell'assetto fondiario e l'integrità delle aziende agricole e prevede la collocazione dei nuovi edifici, ancorché ammessi, preferibilmente in prossimità dei fabbricati esistenti.

Sono vietate tutte le azioni antropiche atte ad alterare in modo significativo gli ambiti o gli elementi puntuali riconosciuti di integrità paesaggistica.

Pertanto in tali ambiti sono vietate:

- nuove costruzioni residenziali;
- nuovi ampliamenti residenziali superiori ai 400 mc;
- nuovi annessi agricoli con superficie di pavimento maggiore a 200 mq.

#### Aree di completamento ambientale

Sono le parti di territorio destinate al potenziamento dei caratteri seminaturali ed a tal fine qualsiasi intervento legato al miglioramento fondiario o delle sistemazioni agrarie dovrà essere attuato assicurando il mantenimento di siepi, macchie boscate o filari alberati. In queste aree non è permessa la riduzione degli apparati boschivi e delle siepi, delle scoline, fossi e capofossi. Attenzione viene posta anche nei confronti della viabilità rurale, la quale dovrà essere conservata in sterrato o materiali stabilizzanti ecologici.

In tali ambiti sono consentiti interventi di riordino che prevedano il riuso e/o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti dismessi o inutilizzati ai fini della riqualificazione ambientale e paesaggistica aggregando e integrando le volumetrie sparse demolite, agli insediamenti rurali esistenti. Sono ammessi gli allevamenti zootecnici non intensivi

#### Verde di contesto

Sono gli elementi residuali ed isolati del patrimonio ecologico del territorio che favoriscono il mantenimento della biodiversità costituendo di fatto elementi di transito per la fauna. Si tratta di piccole porzioni di territorio di pertinenza funzionale e formale



dell'edificio di grande valore architettonico (parchi, giardini o contesti di particolare valore ambientale e paesaggistico connessi a ville o complessi monumentali).

In tali contesti vengono valorizzati i percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione dai diversi punti visuali.

Possono essere effettuati interventi sugli edifici e sui manufatti esistenti, volti alla conservazione delle forme e dei materiali esistenti o al ripristino dei caratteri originari; sono da escludersi opere di modifica dei tracciati stradali esistenti e interventi di nuova edificazione che non siano esplicitamente ricompresi nelle previsioni del PI.

Per gli edifici isolati non tutelati, eventualmente presenti, sono ammesse le operazioni edilizie consentite nelle zone che ricomprendono il perimetro di tutela.

#### **Art. 40 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. 37) 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. 41 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 o 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) 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'avenuto deposito preventivo del progetto e della Denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.

Gli interventi previsti nelle aree di cui al precedente punti b) non sono subordinati agli adempimenti ivi previsti dal precedente comma, qualora gli scavi non superino la profondità di 1,00 m.

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

#### **Art. 42 Verde privato**

Per i fabbricati esistenti, fatto salvo quanto prescritto all'Art. 37, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro, con la rimozione delle superfetazioni, che potranno essere recuperate solo se rese conformi alle preesistenze.

Relativamente agli edifici privi di grado di protezione o di altri vincoli di grado superiore oltre agli interventi sopra descritti è permessa la ristrutturazione nonché la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti all'interno del lotto di pertinenza.

Nelle aree così individuate, prive di volumetria, è ammessa solo la realizzazione di manufatti accessori quali serre, deposito attrezzi, autorimesse anche non in aderenza all'edificio esistente ecc., con limite massimo di 30 mq di superficie netta complessiva. Sono inoltre consentiti impianti sportivi privati privi di copertura.



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

## **Art. 43      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. 44      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

### **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.

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 Livenza 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 PI 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 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.

### 5. Fasce di rispetto metanodotto

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

### 6. Fasce di rispetto 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.

#### 7. 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 suesposta 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.

## 8. Fasce di rispetto impianti a biomassa

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale in materia, gli impianti alimentati a biomassa, biogas e digestati devono rispettare il regolamento approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°27 del 27/07/2017 e ss.mm.ii.

### **Art. 45 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. 46 Viabilità e percorsi di progetto**

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

In ogni caso lungo la viabilità pubblica, una fascia di profondità max di ml. 3,50, potrà essere destinata alla realizzazione di percorsi ciclopedonali la cui sezione definitiva, nel rispetto delle specifiche disposizioni in materia ed in relazione allo stato dei luoghi, sarà puntualmente definitiva in sede di Progettazione dell'opera.

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

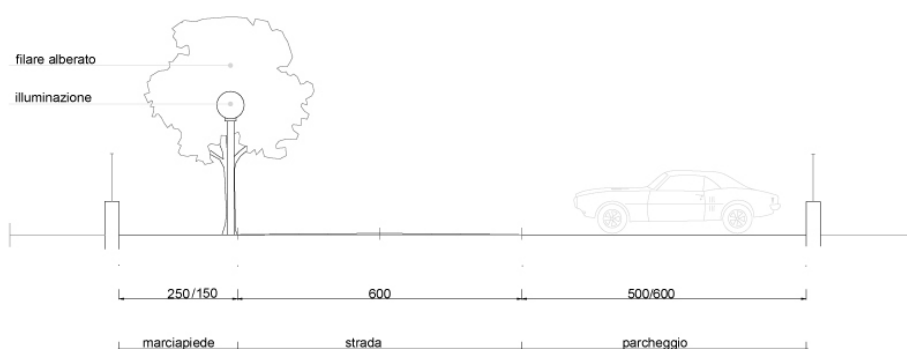


Fig 1: Sezione stradale e di arredo urbano tipo





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

**Art. 47 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 siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

I titoli abilitativi, sia pubblici che privati, presentati 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 dal relativo titolo edilizio.

**Art. 48 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. 29 della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 49 Revoca del P.R.G. vigente**

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

**Art. 50 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 Insediamenti residenziali

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

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

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

### 2.2 Insediamenti industriali/artigianali

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

### 2.3 Insediamenti direzionali

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

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

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

### 3.1 Caratteristiche geometriche e funzionali delle intersezioni esistenti

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

### 3.2 Flussi veicolari dell'ora di punta

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

### 3.3 Analisi del funzionamento della rete stradale esistente

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

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

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

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

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

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

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

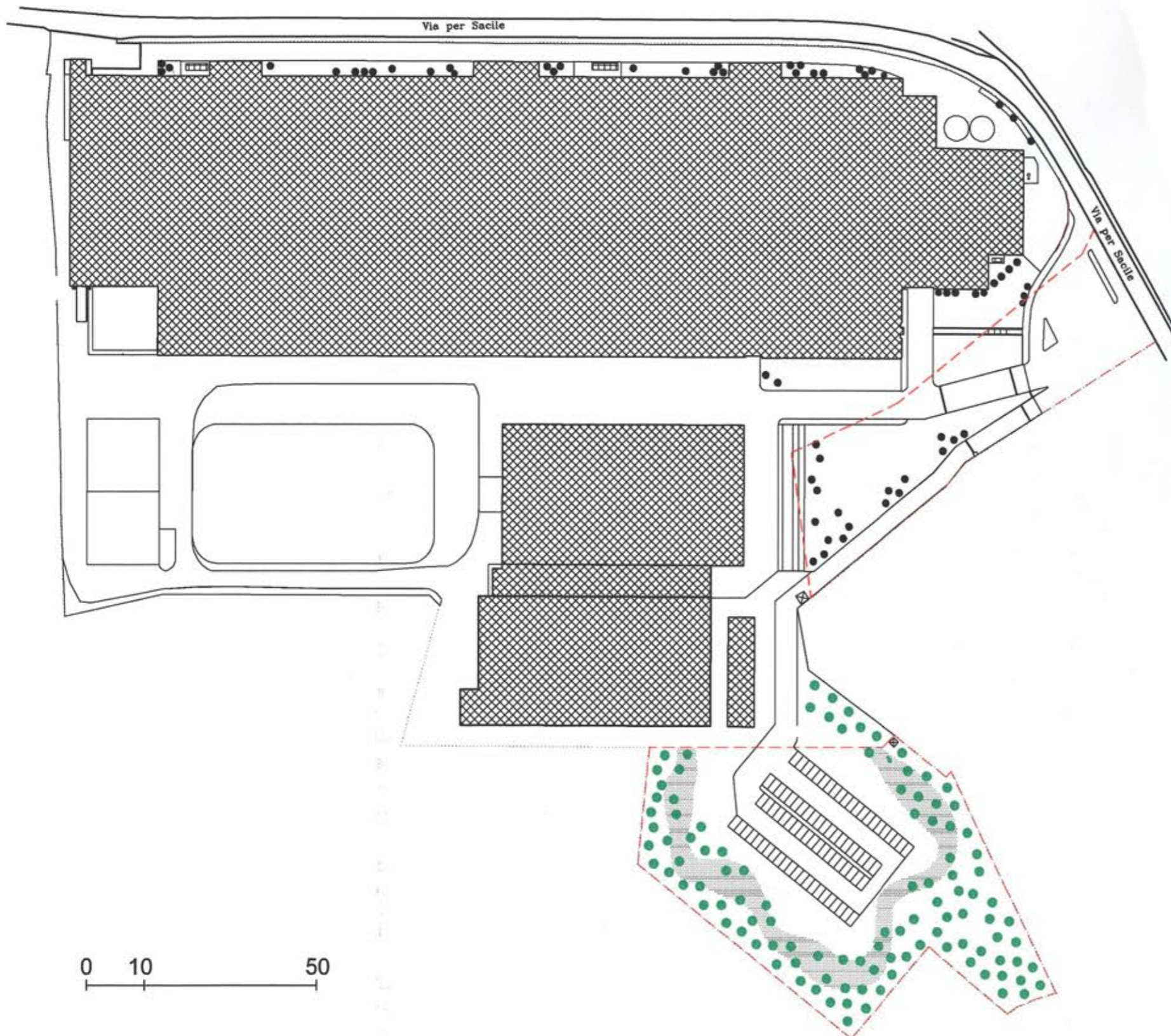
Dovranno inoltre essere rispettate tutte le ulteriori normative vigenti in materia, tra le quali si ricordano: il D.M. 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"; il D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"; il D.M.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





## **ALLEGATO 2**


### **SCHEMA NORMA**





 Porzioni di nuovo inserimento destinate a servizi (parcheggi e verde) hanno valore prescrittivo e non sono computabili ai fini dell'edificabilità della zona

 Schermature arboree - fascia verde di ampiezza m 30,00 a protezione delle abitazioni circostanti, m 20,00 sui lati rimanenti

 Duna perimetrale realizzata con terreno di riporto

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1- Obbligo di progetto unitario con divieto di nuova edificazione produttiva (laboratori, magazzini e uffici) nelle porzioni di nuovo inserimento (spazi, a parcheggio con esclusione di mezzi pesanti e di stoccaggio materiali e arredo urbano)
- 2 - Obbligo di pavimentazioni delle aree a parcheggio di tipo permeabile
- 3 - Divieto di apertura nuovi accessi, neppure a carattere provvisorio o per cantiere
- 4 - Obbligo messa a dimora di schermature arboree
- 5 - Il progetto unitario dovrà comprendere uno studio di inserimento ambientale dell'area a parcheggio con le caratteristiche delle schermature arboree (numero, posizione, tipo essenza, ecc) e un atto unilaterale d'obbligo (convenzione) in cui il committente si impegna a fornire adeguata garanzia in merito agli adempimenti previsti. La sistemazione a parcheggio rappresentata è indicativa

0 10 50

PLANIMETRIA GENERALE