

# COMUNE DI CESSALTO

## Provincia di Treviso

### 4° VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Elaborato

Scala

Data

giugno  
2025

## NORME TECNICHE OPERATIVE

ADOTTATO con

---

APPROVATO con

---

#### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Giorgio Diral

#### PROGETTISTI

Arch. Dino De Zan

Arch. Giacomo Trinca

#### COLLABORATORE

Dott.Urb. Ameneh Alcalá

Dott.Arch. Irene Bolzan

Dott.Urb. Arianna Piu

#### INDAGINI IDRAULICHE

Geol. Simone Barbieri

Geol. Ph.D. Filippo Torresan

#### DIRETTORE TECNICO

Arch. Marco Pagani

#### SINDACO

Emanuele Crosato

#### SEGRETARIO COMUNALE

Giulia D'Este

**d<sup>2</sup>recta**

urban management

via Villa Liccer, 14 - 31020 San Fior - TV -  
t. 0438.1710037 f. 0438.1710109

e-mail: info@d-recta.it - www.d-recta.it

CODICE ELABORATO

DR20230040UAR00XN000



## Indice

|   |    |
|---|----|
| Indice .....  | 3  |
| TITOLO I° .....   | 6  |
| DISPOSIZIONI GENERALI .....   | 6  |
| Art. 1 FINALITÀ DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE .....                                 | 6  |
| Art. 2 CONTENUTI DEL P.I. ....  | 6  |
| TITOLO II° .....  | 8  |
| DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI .....                                       | 8  |
| Art. 3 DEFINIZIONI URBANISTICHE .....   | 8  |
| Art. 4 DESTINAZIONI D'USO .....   | 8  |
| TITOLO III° .....   | 11 |
| ATTUAZIONE DEL P.I. ....  | 11 |
| Art. 5 MODALITA' DI ATTUAZIONE .....  | 11 |
| Art. 6 STRUMENTI DI ATTUAZIONE .....  | 12 |
| Art. 7 CREDITO EDILIZIO .....   | 13 |
| Art. 8 PEREQUAZIONE .....   | 14 |
| Art. 9 COMPENSAZIONE URBANISTICA .....  | 16 |
| TITOLO IV° .....  | 17 |
| DISCIPLINA DEL TERRITORIO .....   | 17 |
| Art. 10 ZONE "A" .....  | 17 |
| Art. 11 ZONE "B" .....  | 18 |
| Art. 12 ZONE "C1" .....   | 18 |
| Art. 13 ZONE "C2" .....   | 20 |
| Art. 14 ZONE "Dc" .....   | 21 |
| Art. 15 ZONE "Db" .....   | 23 |
| Art. 16 ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA .....                                | 26 |
| Art. 17 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI .....                                       | 26 |
| Art. 18 DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....                             | 27 |
| Art. 19 DISCIPLINA DEGLI SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE ..... | 28 |
| Art. 20 DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME .....   | 30 |
| Art. 21 PARCHEGGI PRIVATI .....   | 33 |

|   |   |    |
|---|---|----|
| Art. 22                                 | IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI .....  | 33 |
| TITOLO V° .....                         |   | 37 |
| LE ZONE AGRICOLE .....                  |   | 37 |
| Art. 23                                 | ZONE "E" .....  | 37 |
| Art. 24                                 | STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE .....   | 38 |
| Art. 25                                 | EDIFICABILITA' .....  | 39 |
| Art. 26                                 | AGGREGATI RURALI.....   | 40 |
| Art. 27                                 | ANNESI NON PIU FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO .....   | 41 |
| Art. 28                                 | ALLEVAMENTI INTENSIVI .....   | 42 |
| TITOLO VI° .....                        |   | 44 |
| AMBITI DI TUTELA E BENI CULTURALI ..... |   | 44 |
| Art. 29                                 | TUTELA DEL PAESAGGIO .....  | 44 |
| Art. 30                                 | AMBITI DI TUTELA.....   | 45 |
| Art. 31                                 | BENI CULTURALI .....  | 47 |
| Art. 32                                 | GRADI DI PROTEZIONE .....   | 48 |
| Art. 33                                 | MODALITA' PER LA DEFINIZIONE DEL TIPO DI INTERVENTO SUL FABBRICATO .....  | 50 |
| Art. 34                                 | AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO.....  | 56 |
| Art. 35                                 | COMPATIBILITA' GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI.....   | 57 |
| Art. 36                                 | COMPATIBILITA' IDRAULICA.....   | 57 |
| TITOLO VII° .....                       |   | 59 |
| FASCE DI RISPETTO E VINCOLI .....       |   | 59 |
| Art. 37                                 | VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA.....  | 59 |
| Art. 38                                 | AREE A DISSESTO IDROGEOLOGICO.....  | 59 |
| Art. 39                                 | FASCE DI RISPETTO .....   | 59 |
| TITOLO VIII° .....                      |   | 63 |
| IL SISTEMA RELAZIONALE .....            |   | 63 |
| Art. 40                                 | PRESCRIZIONI GENERALI E COMUNI .....  | 63 |
| Art. 41                                 | PISTE CICLABILI .....   | 63 |
| TITOLO IX° .....                        |   | 65 |
| DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....  |   | 65 |
| Art. 42                                 | VALIDITA' DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E DEI TITOLI ABILITATIVI APPROATI IN DATA ANTERIORE ALLE PRESENTI N.T.O. .... | 65 |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| Art. 43 | NORME DI SALVAGUARDIA.....                        | 65 |
| Art. 44 | REVOCA DEL P.I. VIGENTE .....                     | 65 |
| Art. 45 | MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE..... | 65 |

## TITOLO I°

### 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 PRC, 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 PI.

Il PAT è stato approvato con la Conferenza Servizi del 28 settembre 2011, ratificato con DGP n. 267/11, pubblicato nel B.U.R. n. 84 del 11 novembre 2011 e quindi con efficacia dal 25 novembre 2011.

Il PI, coerentemente a quanto previsto all'articolo 12 della LR 11/2004, è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, 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, invariants del PAT eventualmente non compresi nelle tavole di PI 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 PI 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 PI, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:

- la suddivisione di tutto il territorio comunale in zone territoriali omogenee (ZTO), 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 PI:

Il PI è costituito dai seguenti elaborati:

- 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;
- TAV. 4 Centro storico – scala 1:500
- Verifica del Dimensionamento;
- Norme Tecniche Operative;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Registro dei crediti edilizi;
- Registro consumo suolo;
- Banca dati alfanumerica e vettoriale.

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore, relativamente alle zone omogenee diverse da quelle "E" ed alle aree per servizi.

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

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

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 PI.

Validità e decadenza delle previsioni del PI:

- Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della LR 11/2004 l'approvazione del PI 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;
- L'approvazione del PI 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.

## TITOLO II°

### DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI

#### Art. 3 DEFINIZIONI URBANISTICHE

1. Per le definizioni stradali si fa riferimento all'art. 3 del Codice della strada.
2. Per le definizioni relative alle tipologie di intervento sugli edifici esistenti si fa riferimento al DPR n°380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"

#### Art. 4 DESTINAZIONI D'USO

1. Il presente P.I. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse.
2. Le destinazioni possono essere limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle singole zone omogenee
3. Si riportano di seguito le destinazioni d'uso per le singole zone e le principali definizioni urbanistiche:

- Zone residenziali (ZTO A - B - C1 - C2)

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- o negozi;
- o studi professionali, attività direzionali e commerciali escluse le grandi strutture di vendita;
- o magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- o laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni;
- o autorimesse pubbliche e private;
- o alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- o banche uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- o cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc.;
- o lavanderie, barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, elettrauto, gommisti ed affini, odontotecnici, lavoratori artigianali alimentari e di servizio alla casa, ecc.;
- o attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;

Le caratteristiche tipologiche e costruttive non devono contrastare con l'edilizia al contorno.

Sono escluse:

- o attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;

- attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe diverse dall'artigianato di servizio;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, attività agricole, ecc.;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
- Zone produttive (Z.T.O. Dc)  
Per le zone destinate ad attività produttive Dc-p sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività artigianali ed industriali;
  - attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
  - attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
  - uffici, magazzini, depositi;
  - impianti tecnici;
  - casa del custode o del gestore nel limite quantitativo di 150 mq (debitamente collegati architettonicamente con la sagoma del fabbricato produttivo/commerciale stesso) per ogni unità produttiva avente superficie coperta minima di 1.000 mq;
  - tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
  - attività commerciali per una superficie di vendita massima di 1.500 mqPer le zone destinate ad attività ricettive Dc-r sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - ricettive alberghiere;
  - ricettive all'aperto.
- Zone produttive (Z.T.O. Db)  
Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - direzionali e commerciali;
  - attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
  - attività alberghiere ed extralberghiere;
  - foresteria a servizio delle attività industriali/artigianali;
  - uffici, magazzini, depositi;
  - autorimesse;
  - impianti tecnici;
  - tutte le attrezzature pubbliche compatibili;Sono inoltre consentite, fino al 25/11/2016, le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività artigianali, industriali
  - attrezzature di servizio ai complessi produttivi

- o casa del custode o del gestore nel limite quantitativo di 150 mq (debitamente collegati architettonicamente con la sagoma del fabbricato produttivo/commerciale stesso) per ogni unità produttiva avente superficie coperta minima di 1.000 mq;

- Zone agricole

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

- o case di abitazione per la conduzione del fondo;
- o 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.);
- o allevamenti intensivi;
- o infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderate, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- o impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili;
- o attività agrituristiche, per operatori autorizzati ai sensi della LR 31/1986.
- o sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali.

4. 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.

## TITOLO III°

### ATTUAZIONE DEL P.I.

#### Art. 5 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Rispetto alle previsioni del PI i PUA possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizioni di zona, conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche previste dal PI.

È ammessa, ai sensi dell'art. 21 della LR 11/2004 l'attuazione anche per parti purché sia prevista questa possibilità dal PUA e sia prodotta una organizzazione, anche se indicativa dell'intera area perimetrata.

Lo strumento di coordinamento di cui all'art. 21 della LR 11/2004, il Comparto, è sempre applicabile al PP, al PdR, al Piano Attuativo d'Ufficio, oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in diretta attuazione del PI.

Nell'area in cui vige uno strumento urbanistico attuativo approvato prima del presente piano, gli interventi edilizi sono regolamentati dalle Norme degli stessi, qualora non siano state esplicitamente modificate fino alla decadenza del piano.

È possibile apportare modifiche allo strumento attuativo vigente, senza variare lo strumento generale:

- per la ridefinizione delle altezze;
- per la variazione delle distanze dai confini all'interno dello strumento stesso senza modificare però quelle perimetrali;
- per la compensazione dei Volumi;
- per altre modifiche compositive che non alterino la realizzazione di quanto indicato per l'intorno dal PI.

È consentita la compensazione dei volumi negli strumenti attuativi (nel senso che all'interno di uno strumento attuativo è possibile avere indici di edificabilità diversa), fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- l'indice di edificabilità territoriale non dovrà superare quello massimo consentito nella zona interessata; se il piano interessa gruppi di aree con indice diverso, l'indice da assumere sarà ricavato dalla media ponderata degli indici competenti le singole zone;
- l'altezza dei fabbricati non dovrà superare quello massimo consentito nella zona interessata;
- la distanza dai confini dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto;
- la distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
- il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto ed in ogni caso non inferiore a ml. 10,00;

- il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.

Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente punto gli strumenti attuativi dovranno essere corredati dagli atti di vincolo *altius non tollendi*, nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e *non edificandi*, relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

Sono ammessi distacchi diversi da quelli indicati nelle singole zone e/o aree nel caso di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ferma restando la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito dello strumento urbanistico attuativo.

Il PI definisce le zone ove l'edificazione è soggetta alla preventiva approvazione ed esecuzione di uno o più strumenti urbanistici attuativi.

È sempre ammessa la previsione planivolumetrica per l'applicazione dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM 1444/68.

## Art. 6 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Il PI si attua a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e Interventi Edilizi Diretti (IED), secondo la LR 11/2004.

Il PUA 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 ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

- del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- del piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865; legge 29 settembre 1964, n. 847;
- del piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- del piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40;
- del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179; 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.

In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto il PUA, il PI si attua per intervento edilizio diretto (IED).

## Art. 7 CREDITO EDILIZIO

Concordemente con quanto previsto dagli articoli 36, 37 e 39 della LR 11/2004, il credito edilizio è generato che dagli interventi di demolizione dei manufatti che corrispondono a:

- opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli 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 totale.

Nello specifico:

- per demolizione nelle zone omogenee A, B e D il credito corrisponde:
  - al volume in caso di mantenimento della destinazione d'uso;
  - al volume da commerciale a produttiva;
  - al 50% del volume da produttiva a commerciale;
  - al 50% del volume da produttivo a residenziale;
  - al 50% del volume da commerciale a residenziale;
- per demolizione di fabbricati ad uso produttivo posti in zona impropria:
  - $f + 100\%$  se si sposta su una zona compatibile;
- per demolizione in ambiti agricoli e recupero nei nuclei abitati in territorio agricolo il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:
  - 50% del volume da rurale o produttivo a residenziale;
  - 100% del volume da rurale a rurale;
  - 100% del volume da residenziale a residenziale.

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

In sede di quantificazione del credito, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, possono essere modificati i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti. I parametri da applicare dovranno essere coerenti con i valori stabiliti nelle presenti norme.

Per attribuire il valore del credito maturato dai proprietari del lotto di atterraggio del credito, in caso di trasferimenti tra ambiti diversi e ZTO uguali, il territorio è stato ripartito in tre ambiti rappresentati nello schema che segue.

| da                   | a   |     |             |
|----------------------|-----|-----|-------------|
|                      | A   | B   | C           |
| A-centro di Cessalto | 1   | 1,2 | NON AMMESSO |
| B – frazioni         | 0,8 | 1   | NON AMMESSO |
| C –zona agricola     | 1   | 1   | 1           |

Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato con verifica in loco del servizio competente.

Per ragioni di rilevante interesse pubblico o per favorire il trasferimento dei crediti edilizi nelle zone edificabili, è ammesso incrementare gli indici di edificabilità con i seguenti limiti:

- per parametri volumetrici: aumento del 20% fino ad un massimo di 0,4 mc/mq di incremento;
- per parametri di superficie aumento del 10%.

## Art. 8 PEREQUAZIONE

La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica 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) e nel PI.

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

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

La quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fa riferimento a sette tipologie di aree di intervento:

- le aree dell'espansione residenziale confermate;
- le aree dell'espansione residenziale a bassa densità;
- le aree per i progetti a trasformazione integrata;

- le aree per i servizi e le attrezzature urbane non attuate;
- le aree ex agricole per la nuova città;
- le aree agricole per la tutela del paesaggio rurale;
- le aree agricole per la connessione ecologica.

Nel caso di nuove aree interamente edificabili la cessione della quota in perequazione corrisponde a due diverse modalità:

- cessione del 30% dell'intero ambito edificabile. Eventuali diverse modalità di cessione o accordi che prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'area oggetto di cessione potranno essere introdotte attraverso la formula dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 6 della LR 11/2004;
- cessione del 30% del valore aggiunto dell'area resa edificabile o già edificabile ma modificata dal PI. Il valore aggiunto corrisponde alla differenza tra il valore iniziale dell'area e il nuovo valore raggiunto a seguito della trasformazione urbanistica.

Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione sono destinate ad accogliere:

- crediti edilizi;
- opere ad uso pubblico;
- dotazioni urbanistiche;
- edilizia residenziale pubblica.

Nel caso di modifiche relative a vincoli, destinazioni o previsioni urbanistiche la valutazione sarà effettuata per ogni singolo caso oggetto di modifica coerentemente con i criteri di cui ai commi precedenti.

Nel caso di realizzazione di opere in quota perequativa il valore viene stabilito con riferimento al computo metrico estimativo sulla base del prezzario corrente approvato dalla Regione del Veneto. Qualora le voci non fossero comprese nell'elenco regionale si fa riferimento ai prezzi della Camera di Commercio ovvero a quelli correnti del mercato.

La realizzazione degli interventi edilizi in questi ambiti è subordinata all'avvenuta cessione gratuita al Comune, con atto registrato e trascritto, della quota perequativa.

La cessione gratuita al comune del sedime di cui al comma precedente o l'adempimento di tutti gli obblighi che in base alla perequazione urbanistica gravano sul soggetto privato devono essere assistiti da garanzia fidejussoria a primo rischio in favore del Comune. La garanzia va presentata da parte di primari Istituti Bancari o Compagnie Assicuratrici per un importo pari a quello dell'area da cedere o dell'obbligo da osservare, importo che va preventivamente stimato con perizia asseverata da parte di un Tecnico competente. La durata della garanzia deve essere pari a quella prevista per la realizzazione dell'obiettivo di pubblico interesse cui gli obblighi accedono, fermo restando l'estinzione della garanzia stessa con l'adempimento degli obblighi. Su richiesta motivata del Comune l'importo garantito potrà comprendere anche gli eventuali maggiori oneri che all'Ente potranno derivare dall'inadempimento della parte privata e il soggetto garante sarà tenuto al pagamento anche di tali maggiori oneri a fronte della loro dimostrazione.

Nel caso in cui, per motivate ragioni di interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale ritenesse di modificare il PI per attuare l'intervento attraverso l'esproprio degli ambiti o degli interventi in perequazione urbanistica svincolandoli dall'attuazione da parte dei privati, ovvero in presenza di un diniego/disinteresse degli stessi formalmente accertati o contestati, la stessa variante al PI ridefinisce le condizioni e i parametri dell'ambito interessato.

## **Art. 9 COMPENSAZIONE URBANISTICA**

La compensazione urbanistica 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 soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

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.7 e nell'art. 37 delle NTA del PAT.

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.

## TITOLO IV°

### DISCIPLINA DEL TERRITORIO

#### Art. 10 ZONE "A"

1. Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
2. Tipi di intervento previsti: secondo quanto indicato nell' art. 29, nel rispetto delle prescrizioni relative ai gradi di protezione assegnati ai singoli edifici, come riportati negli elaborati grafici di progetto.
3. Di norma l'Unità Minima di Intervento coincide con l'unità edilizia soggetta a grado di protezione, ad eccezione delle Unità Minime di Intervento individuate nell'elaborato di progetto 4 (Centro Storico) per le quali, pur in presenza di intervento diretto, rimane l'obbligo di estendere l'intervento stesso a tutta l'area appartenente all'U.M.I., coincidente con il perimetro del comparto obbligatorio.
4. Relativamente alle UMI individuati nelle tavole di progetto valgono i seguenti parametri

|        |                                    |          |
|--------|------------------------------------|----------|
| UMI 1  | Volume aggiuntivo all'esistente    | 800 mq   |
| UMI 2  | Volume aggiuntivo all'esistente    | 800 mq   |
| UMI 3  | Volume totale compreso l'esistente | 1.300 mq |
| UMI 4  | Volume totale compreso l'esistente | 1.000 mq |
| UMI 5  | Volume totale compreso l'esistente | 800 mq   |
| UMI 6  | Volume totale compreso l'esistente | 600 mq   |
| UMI 7  | Volume totale compreso l'esistente | 1.000 mq |
| UMI 8  | Volume aggiuntivo all'esistente    | 350 mq   |
| UMI 9  | Volume totale compreso l'esistente | 1.500 mq |
| UMI 10 | Volume aggiuntivo all'esistente    | 100 mq   |
| UMI 11 | Volume aggiuntivo all'esistente    | 350 mq   |
| UMI 12 | Volume totale compreso l'esistente | 3.000 mq |
| UMI 13 | Volume aggiuntivo all'esistente    | 2.500 mq |
| UMI 14 | Volume totale compreso l'esistente | 3.000 mq |
| UMI 15 | Volume aggiuntivo all'esistente    | 1.000 mq |
| UMI 16 | Volume totale compreso l'esistente | 800 mq   |
| UMI 17 | Volume totale compreso l'esistente | 1.000 mq |
| UMI 18 | Volume totale compreso l'esistente | 1.200 mq |
| UMI 19 | Volume aggiuntivo all'esistente    | 2.500    |

|        |                                    |       |
|--------|------------------------------------|-------|
| UMI 20 | Volume totale compreso l'esistente | 5.000 |
|--------|------------------------------------|-------|

5. Per gli edifici residenziali esistenti, soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### Art. 11 ZONE "B"

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.
2. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti sono:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ripristino tipologico;
  - ristrutturazione;
  - demolizione con ricostruzione;
  - adeguamento igienico-sanitario.
3. La disciplina urbanistica della zona all'esterno degli ambiti soggetti a S.U.A. valgono i seguenti parametri:

|                 |  |
|-----------------|--|
| lotto minimo    | 1.000 mq   |
| IP max          | 0,60 mq/mq   |
| IP min          | 0,45 mq/mq   |
| R.C.            | 35 %   |
| H max           | 10,00 m  |
| D.F.            | 10,00 m  |
| R.M.            | 3,00 m salvaguardando, comunque, la distanza minima D.F.           |
| D.C.            | 5,00 m oppure a confine solo per la parte prospiciente alla strada |
| D.S.            | 7,50 m   |
| Accesso carraio | 4,50.m   |

4. Relativamente agli edifici esistenti sono consentiti i seguenti ampliamenti:
  - ampliamento anche staccato della SNP esistente fino ad un massimo di 220 mq di SNP compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria;
  - ampliamento del 20% della SNP, nel caso la sommatoria tra la SNP esistente e quella in ampliamento superasse il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,60 mq/mq.

#### Art. 12 ZONE "C1"

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone B.
2. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ripristino tipologico;
- ristrutturazione;
- demolizione con ricostruzione;
- adeguamento igienico-sanitario.

3. La disciplina urbanistica della zona all'esterno degli ambiti soggetti a S.U.A. valgono i seguenti parametri:

|              |   |
|--------------|---|
| lotto minimo | 600 mq  |
| IP max       | 0,30 mq/mq  |
| IP min       | 0,225 mq/mq   |
| R.C.         | 30 %  |
| H max        | 8,5 m + piano mansardato  |
| D.F.         | 10,00 m   |
| R.M.         | 6,00 m salvaguardando, comunque, la distanza minima D.F.  |
| D.C.         | 5,00 m oppure a confine   |
| D.S.         | 5,00 m per strade di larghezza inferiore a m 7,00<br>7,50 m per strade di larghezza maggiore a m 7,00 |

4. Relativamente ai lotti liberi individuati nelle tavole di progetto valgono i seguenti parametri:

|          |         |          |
|----------|---------|----------|
| Lotto 1  | SNP max | 973 mq   |
| Lotto 2  | SNP max | 465 mq   |
| Lotto 3  | SNP max | 192 mq   |
| Lotto 4  | SNP max | 449 mq   |
| Lotto 5  | SNP max | 359 mq   |
| Lotto 6  | SNP max | 243 mq   |
| Lotto 7  | SNP max | 1.080 mq |
| Lotto 8  | SNP max | 720 mq   |
| Lotto 9  | SNP max | 720 mq   |
| Lotto 10 | SNP max | 105 mq   |
| Lotto 11 | SNP max | 563 mq   |
| Lotto 14 | SNP max | 375 mq   |
| Lotto 15 | SNP max | 247 mq   |
| Lotto 16 | SNP max | 409 mq   |

|          |         |        |
|----------|---------|--------|
| Lotto 17 | SNP max | 510 mq |
| Lotto 18 | SNP max | 390 mq |
| Lotto 19 | SNP max | 438 mq |
| Lotto 20 | SNP max | 271 mq |
| Lotto 21 | SNP max | 219 mq |
| Lotto 22 | SNP max | 502 mq |

5. Relativamente agli edifici esistenti sono consentiti i seguenti ampliamenti:
- ampliamento anche staccato della SNP esistente fino ad un massimo di 220 mq di SNP compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria;
  - ampliamento del 20% della SNP, nel caso la sommatoria tra la SNP esistente e quella in ampliamento superasse il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,50 mq/mq.

### Art. 13 ZONE "C2"

1. Sono le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate.
2. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti sono:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ripristino tipologico;
  - ristrutturazione;
  - demolizione con ricostruzione;
  - adeguamento igienico-sanitario.
3. La disciplina urbanistica della zona all'esterno degli ambiti soggetti a S.U.A. valgono i seguenti parametri:

|              |   |
|--------------|---|
| lotto minimo | 600 mq  |
| IP max       | 0,30 mq/mq  |
| IP min       | 0,225 mq/mq                                       |
| R.C.         | 25 %  |
| H max        | 8,5 m + piano mansardato                          |
| D.F.         | 10,00 m   |
| R.M.         | 10,00 m   |
| D.C.         | 5,00 m oppure a confine                           |
| D.S.         | 5,00 m per strade di larghezza inferiore a m 7,00 |

|  |  |
|--|--|
|  | 7,50 m per strade di larghezza maggiore a m 7,00 |
|--|--|

4. Relativamente agli edifici esistenti sono consentiti i seguenti ampliamenti:
- ampliamento anche staccato della SNP esistente fino ad un massimo di 220 mq di SNP compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria;
  - ampliamento del 20% della SNP, nel caso la sommatoria tra la SNP esistente e quella in ampliamento superasse il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,40 mq/mq.

## Art. 14 ZONE "Dc"

### Zone destinate ad attività produttive Dc-p

1. Sono le parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali o artigianali confermate dal P.T.C.P.
2. Tipi di intervento previsti sono:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ripristino tipologico;
  - ristrutturazione;
  - ampliamento;
  - demolizione con ricostruzione;
  - nuova edificazione;
  - adeguamento igienico-sanitario.
3. I parametri urbanistici della zona sono i seguenti:

|              |   |
|--------------|---|
| lotto minimo | 2.000 mq  |
| R.C.         | 60 %  |
| H max        | 12,00 m altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione |
| D.F.         | 10,00 m   |
| R.M.         | 10,00 m   |
| D.C.         | 5,00 m oppure a confine   |
| D.S.         | 10,00 m   |

### Zone destinate a strutture ricettive Dc-r

1. Le strutture ricettive sono distinte nelle seguenti tipologie:

- Dc-r1 - strutture ricettive alberghiere: sono strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, situate in uno o più edifici, dotate di almeno sette locali per il pernottamento dei turisti, di un locale comune per la prima colazione e di un locale comune destinato al servizio di portineria.
    - Sono alberghi od hotel le strutture ricettive alberghiere, con capacità ricettiva totale o prevalente in camere, suite e junior suite e con eventuale capacità ricettiva residuale in unità abitative.
    - Sono villaggi-albergo le strutture ricettive alberghiere, con capacità ricettiva totale in unità abitative ubicate in più edifici all'interno di una stessa area dove insiste l'edificio principale alberghiero.
    - Sono residenze turistico - alberghiere le strutture ricettive alberghiere con capacità ricettiva totale o prevalente in unità abitative e con eventuale capacità ricettiva residuale in camere.
    - Sono alberghi diffusi gli alberghi dotati di un edificio principale, dove si trovano l'ufficio di portineria e le aree ad uso comune degli ospiti e di due o più dipendenze alberghiere, ubicate ad una distanza, in linea d'aria, non superiore a quattrocento metri dall'edificio principale, con capacità ricettiva totale o prevalente nelle dipendenze e con eventuale capacità ricettiva residuale nell'edificio principale alberghiero e ubicati:
      - a) nelle aree di montagna;
      - b) nei centri storici, così come individuati dagli strumenti di governo del territorio, di comuni con popolazione non superiore a cinquemila residenti;
      - c) nelle isole non collegate da ponti alla terraferma, con popolazione non superiore a cinquemila residenti.
  - Dc-r2 - strutture ricettive all'aperto: sono strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, che offrono ai turisti, in un'area recintata, alloggio in allestimenti mobili o in unità abitative e si distinguono in villaggi turistici e campeggi:
    - sono villaggi turistici le strutture ricettive all'aperto con capacità ricettiva totale o prevalente in unità abitative o allestimenti mobili installati dal titolare e con eventuale capacità ricettiva residuale in allestimenti mobili installati dai turisti;
    - sono campeggi o camping le strutture ricettive all'aperto con capacità ricettiva totale o prevalente in allestimenti mobili installati dai turisti e con eventuale capacità ricettiva residuale in unità abitative o allestimenti mobili installati dal titolare.
2. Le attività così classificate dovranno avere i requisiti minimi di cui alla L.R. 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo Veneto" e s.m.i..
  3. La struttura ricettiva dovrà soddisfare la quantità di standard definite e prevedere per le strutture ricettive all'aperto la sistemazione del terreno mediante opere di urbanizzazione leggera con esclusione di parcheggi asfaltati.
  4. I parametri urbanistici della zona sono i seguenti:

| DESTINAZIONE D'USO          | PARAMETRI URBANISTICI |  |
|-----------------------------|-----------------------|--|
| Dc-r1 Ricettive alberghiere | R.C.                  | 20 %   |
|                             | Volume                | 100 mc per edifici e strutture destinati a funzioni di tipo ricettivo, commerciale e terziario legate all'attività turistica   |
|                             | H max                 | 8,50 m   |
|                             | D.C.                  | 5,00 m   |
|                             | D.S.                  | 10,00 m  |
| Dc-r2 Ricettive all'aperto  | R.C.                  | 20 %   |
|                             | Volume                | 3.350 mc per edifici e strutture destinati a funzioni di tipo ricettivo, commerciale e terziario legate all'attività turistica |
|                             | H max                 | 4,00 m   |
|                             | D.C.                  | 5,00 m   |
|                             | D.S.                  | 10,00 m  |

#### Art. 15 ZONE "Db"

1. Sono le aree industriali considerate non ampliabili dal P.A.T. ai fini produttivi di cui si prevede la riconversione promuovendo la trasformazione in destinazioni d'uso diverse.
2. Tipi di intervento previsti sono:

| DESTINAZIONE D'USO | TIPO D'INTERVENTO  |
|--------------------|--|
| PRODUTTIVA         |  |
| Fino al 25.11.2016 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• manutenzione ordinaria e straordinaria;</li> <li>• restauro e risanamento conservativo;</li> <li>• ripristino tipologico;</li> <li>• ristrutturazione;</li> <li>• ampliamento;</li> <li>• demolizione con ricostruzione;</li> <li>• nuova edificazione;</li> <li>• adeguamento igienico-sanitario.</li> </ul> |
| Dal 26.11.2016     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• manutenzione ordinaria e straordinaria;</li> <li>• ampliamento;</li> <li>• adeguamento igienico-sanitario.</li> </ul>   |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| ALTRE DESTINAZIONI (come da art. 4) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• manutenzione ordinaria e straordinaria;</li> <li>• restauro e risanamento conservativo;</li> <li>• ripristino tipologico;</li> <li>• ristrutturazione;</li> <li>• ampliamento;</li> <li>• demolizione con ricostruzione;</li> <li>• nuova edificazione;</li> <li>• adeguamento igienico-sanitario.</li> </ul> |
|-------------------------------------|--|

3. I parametri urbanistici della zona sono i seguenti:

| DESTINAZIONE D'USO              | PARAMETRI URBANISTICI |  |
|---------------------------------|-----------------------|--|
| Commerciale - Direzionale       | R.C.                  | 50 %   |
|                                 | H max                 | 10,00 m altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione                                      |
|                                 | D.F.                  | 10,00 m  |
|                                 | R.M.                  | 10,00 m  |
|                                 | D.C.                  | 5,00 m   |
|                                 | D.S.                  | 10,00 m  |
| Produttiva (fino al 25/11/2016) | R.C.                  | 60 %   |
|                                 | H max                 | 13,00 m<br>altezze diverse possono essere consentite nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione e dei locali direzionali di pertinenza |
|                                 | D.F.                  | 10,00 m  |
|                                 | R.M.                  | 10,00 m  |
|                                 | D.C.                  | 5,00 m oppure a confine  |

4. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle zone sono sempre ammessi, in concessione diretta, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo di 220 mq di SNP a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. Prescrizioni particolari: per la zona Db – 4 l'attuazione degli interventi a seguito dell'ampliamento della zona è assoggettato a contributo perequativo.

## Art. 15 *bis* ATTIVITÀ LOGISTICHE SUL TERRITORIO COMUNALE

Al fine del rilascio del titolo abilitativo per l'insediamento di attività di logistica devono essere assicurati requisiti di localizzazione e di organizzazione degli accessi tali da offrire un'efficace accessibilità rispetto al bacino di utenza previsto, e in modo da minimizzare l'impatto dell'insediamento sull'efficienza della rete stradale limitrofa.

L'insediamento di attività logistiche in zona propria dovrà essere accompagnato da uno studio sull'accessibilità del sito che attesti l'idoneo collegamento con la viabilità principale affinché l'impatto si possa definire trascurabile.

In particolare, dovrà essere valutato con attenzione il transito dei veicoli pesanti e dei veicoli privati degli addetti lungo gli itinerari di entrata ed uscita dal lotto.

I criteri di accessibilità possono essere così definiti:

- idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
- efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
- efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata;
- l'organizzazione dei parcheggi merci / addetti.

Lo studio, a corredo delle richieste di rilascio del titolo abilitativo, dovrà attestare, in funzione della situazione della rete stradale e del carico urbanistico generato dalla specifica attività prevista, la compatibilità dell'insediamento con le condizioni del traffico. Dovranno altresì essere analizzate le condizioni di deflusso nei nodi interessati dai flussi aggiuntivi nelle ore di punta della rete stradale e nelle ore di punta dell'operatore, al fine di garantire che non verranno generate situazioni di congestione.

Dovranno essere realizzati appositi rilievi di traffico per definire lo stato attuale della rete e per poter effettuare una corretta calibrazione dei modelli di simulazione.

Le campagne di monitoraggio del traffico sulla rete stradale dovranno essere condotte nelle intersezioni più significative della rete principale del territorio comunale e disaggregati per categoria veicolare (moto, auto e pezzi pesanti).

Lo studio dovrà dimostrare l'adeguato dimensionamento delle intersezioni stradali con particolare attenzione alle manovre di svolta e all'ingombro dinamico dei veicoli commerciali come, ad esempio, autotreni ed autoarticolati. Le verifiche sulla viabilità esterna e sulle intersezioni dovranno tener conto anche dei momenti di picco, ossia situazione non ordinaria, durante l'intero anno.

Dovrà essere approfondito a livello progettuale l'idoneo dimensionamento delle aree di attesa dei mezzi pesanti che non dovranno in alcun caso sostare lungo la viabilità pubblica.

## Art. 16 ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

1. 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 lotti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni; inoltre sono consentiti 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.
2. Negli elaborati grafici di progetto sono stati individuati, con apposita simbologia le "attività produttiva da trasferire", gli insediamenti produttivi per i quali sono possibili gli interventi previsti dalla zona di appartenenza, comunque finalizzati al trasferimento delle attività improprie. Tali interventi sono subordinati alla stipula di un'apposita Convenzione, ai sensi della L.R. 11/04 e successive modifiche ed integrazioni; in assenza di tale Convenzione sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria, di cui alla lettera 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 che non computino aumento di superficie e/o di volume.

## Art. 17 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Le tavole del P.I. indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un S.U.A. e le parti nelle quali è vigente un S.U.A. approvato. I S.U.A. sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi. Il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. Gli ambiti soggetti a S.U.A. sono soggetti ai seguenti parametri:

|          |                    |                          |
|----------|--------------------|--------------------------|
| Ambito 1 | SNP max            | 2.878 mq                 |
|          | Destinazione d'uso | Residenziale             |
| Ambito 2 | SNP max            | 12.360 mq                |
|          | Destinazione d'uso | Residenziale             |
| Ambito 3 | SNP max            | 2.500 mq                 |
|          | Destinazione d'uso | Commerciale              |
| Ambito 4 | SNP max            | 11.000 mq                |
|          | Destinazione d'uso | Residenziale/Commerciale |

3. Per gli ambiti con S.U.A. vigenti; entro il periodo di validità di tali piani urbanistici attuativi, ai sensi della L.R. 11/04 le destinazioni d'uso e i parametri di intervento previsti sono quelli disciplinati dalle norme di attuazione dei singoli piani attuativi e dalle convenzioni allegate.
4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento previsti sono quelli previsti dalla normativa di zona.

5. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste secondo le modalità previste nella convenzione allegata lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto (IED), altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo.

## Art. 18 DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Successivamente all'approvazione del PAT le definizioni, i contenuti tecnici ed i metodi per individuare le opere di urbanizzazione sono quelli di cui al provvedimento DGRV 8.10.2004 n°3178, lettera h "opere di urbanizzazione", reso in attuazione dell'art. 50, comma 1, lett. h) della LR 11/2004.

Sono fatti salvi i SUA previsti in data anteriore all'approvazione del PAT anche se non attuati.

Le opere di urbanizzazione primaria consistono in:

- strade;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- cave di multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
- opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.

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:

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

La realizzazione di queste opere è regolata, oltre che dal comma 11 dell'art. 31 della LR 11/2004, anche dall'art. 16 del DPR 380/2001 e dall'articolo 86 della LR 61/1985 per quanto riguarda sia la dotazione minima negli strumenti attuativi, il loro convenzionamento ed il relativo scomputo, nonché, in luogo della loro realizzazione per gli interventi diretti, all'assoggettamento della corresponsione degli oneri tabellari.

## **Art. 19 DISCIPLINA DEGLI SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE**

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal P.I., é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee Z.T.O. destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali:
  - F1) Aree per l'istruzione
    1. Asilo nido e scuola materna
    2. Scuola elementare
    3. Scuola media
  - F2) Aree per attrezzature di interesse comune
    4. Chiese
    5. Opere parrocchiali
    6. Cimiteri
    7. Biblioteca
    8. Centro culturale
    9. Municipio
    10. Caserma carabinieri
    11. Impianti TELECOM
    12. Impianti ENEL
    13. Depuratore
  - F3) Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport
    14. Aree verdi attrezzate
    15. Impianti sportivi
    16. Parco urbano
  - F4) Aree per parcheggi
2. Le aree classificate dal P.I. come servizi sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'art. 31 della L.R. n. 11/2004 e successivi atti di indirizzo.

3. Le aree e gli edifici di cui al presente articolo saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali, ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio di automobili.
4. Per le aree classificate come F1) ed F2) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

- Indice netto di pavimento 0,60 mq/mq
- Rapporto di copertura massimo 35 %
- Altezza massima dei fabbricati PT + due piani abitabili (ml. 10,00), ad eccezione di chiese e campanili, per i quali valgono le determinazioni dei singoli progetti attuativi;
- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10,00 m
- Distanza minima dai confini del lotto 5,00 m oppure a confine
- Distanza minima dalla strada 5,00 m

Per un armonico inserimento nel tessuto urbano le caratteristiche volumetriche e le coperture di fabbricati realizzate nelle aree Sb) dovranno di regola richiamare la tipologia relativa alle abitazioni rurali.

5. Per le aree classificate come F3) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:
  - Indice netto di pavimento 0,10 mq/mq
  - Rapporto di copertura massimo 10 %
  - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10,00 m
  - Distanza minima dai confini del lotto 5,00 m
  - Distanza minima dalla strada 5,00 m
6. Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico possono venire realizzate e gestite:
  - come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
  - come impianto in uso pubblico; tale fattispecie si configura quando il comune non procedendo direttamente all'acquisizione ed utilizzazione dell'area, affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano, da associazioni sportive o simili o da privati, a condizione che venga stipulata con il Comune una convenzione nella quale siano definiti:

- o le modalità tecniche di utilizzo dell'area, con particolare riferimento alla organizzazione delle attività, al fine di garantire funzioni di centro ricreativo in genere, comprensivo delle eventuali attività complementari di ristorazione;
  - o le modalità di esercizio degli impianti, con particolare riferimento all'accessibilità da parte dei cittadini;
  - o la durata della convenzione e le modalità con cui alla scadenza della quale le aree e gli impianti sportivi verranno ceduti al patrimonio comunale;
  - o le garanzie reali o finanziarie.
7. La convenzione di cui al precedente comma è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.
8. Nelle tavole di progetto la distinzione tra Aree per l'istruzione (F1), Aree per attrezzature di interesse comune (F2), Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport (F3) e parcheggi (F4) è indicativa, come la definizione delle singole destinazioni d'uso all'interno delle rispettive classi, sarà determinata precisamente in sede di attuazione con delibera di C.C.

## Art. 20 DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME

1. Il PI 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 30 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.
2. Le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:
- parcheggi pubblici 8 mq/ab
  - verde pubblico 12,5 mq/ab
  - attrezzature per l'istruzione 4,5 mq/ab
  - attrezzature di interesse comune 5 mq/ab

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.

3. Nei centri storici e nelle zone residenziali si dovranno destinare le seguenti superfici a dotazioni urbanistiche, in relazione alle volumetrie previste:

| ZTO | istruzione<br>interesse<br>comune<br>(mq/ab) | verde<br>primario<br>(mq/ab) | verde<br>secondario<br>(mq/ab) | parcheggio<br>primario<br>(mq/ab) | parcheggio<br>secondario<br>(mq/ab) | totale<br>dotazione<br>minima<br>(mq/ab) |
|-----|--|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--|
| A   | 10   | 5                            | 5                              | 5                                 | 5                                   | 30                                       |
| B   | 10   | 5                            | 5                              | 5                                 | 5                                   | 30                                       |

|   |    |    |   |    |   |    |
|---|----|----|---|----|---|----|
| C | 10 | 10 | - | 10 | - | 30 |
|---|----|----|---|----|---|----|

4. Nelle zone A e B in caso di SUA gli standard sono monetizzabili ad esclusione della quota destinata a parcheggio primario che può essere recuperato entro un raggio di 500 m dall'intervento o in una zona indicata dall'amministrazione purché non in zona agricola.
5. Salvo comprovate esigenze progettuali le aree attrezzate per il gioco dei bambini devono essere accorpate al verde pubblico e avere una dimensione non inferiore a 3mc/abitante con un minimo di 1000 mq. Nelle nuove zone residenziali che prevedono un volume di almeno 20.000 mc, il 20% dell'area non coperta da edifici deve essere riservata a verde pubblico.
6. Le aree di urbanizzazione primaria devono essere cedute in proprietà o concesse in uso pubblico o in servitù permanente al Comune e le relative opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, ovvero di oneri secondari, previo consenso del Comune.
7. Per le attività produttive, terziarie e commerciali le superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria non possono essere inferiori a quelle indicate nella tabella seguente, per ciascuna destinazione d'uso:

| Destinazione d'uso                                 | Verde e parcheggio  | Note  |
|--|---|---|
| industria e artigianato                            | 15% della superficie territoriale di cui almeno l'10% riservato a parcheggio                    | con un minimo di 3 posti auto per unità produttiva                                      |
| commerciale e direzionale in centro storico        | 0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento DELL'ATTIVITA' interamente riservato a parcheggio | sono fatte salve le eventuali norme più restrittive contenute nella LR 50/2012 e s.m.i. |
| commerciale e direzionale in zona di completamento | 0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento interamente riservato a parcheggio                | sono fatte salve le eventuali norme più restrittive contenute nella LR 50/2012 e s.m.i. |
| commerciale e direzionale in zona di espansione    | 1,0 mq/mq della superficie lorda di pavimento interamente riservato a parcheggio                | sono fatte salve le eventuali norme più restrittive contenute nella LR 50/2012 e s.m.i. |
| commerciale con destinazione a spaccio aziendale   | 0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento interamente riservato a parcheggio                | sono fatte salve le eventuali norme più restrittive contenute nella LR 50/2012 e s.m.i. |
| turistica, ricettiva e ricreativa                  | 15 mq/100mc, oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto                     | con un minimo di 1 posto auto ogni 2 posti letto  |

8. 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.
9. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale dovranno essere reperite aree a parcheggio e aree libere secondo i parametri della LR 50/2012, in relazione alla tipologia di struttura di vendita (vicinato, medio piccola, medio grande, grande, ecc...) comunque non inferiori a quanto stabilito dalla tabella sopra riportata.
10. Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta e la manovra dei veicoli, con esclusione della viabilità di accesso e di distribuzione. L'area a parcheggio effettivo esclude inoltre, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per carrelli e depositi di varia natura.
11. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee purché compatibili con le presenti norme. Tali superfici concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area e del rapporto di copertura, purché non siano coincidenti con lo standard della LR 11/2004 in zona con indice fondiario.
12. 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.
13. Il cambio d'uso a favore della destinazione commerciale e il cambio di tipo di struttura commerciale è ammissibile qualora sia garantita la dotazione di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.
14. In caso di ampliamento le quantità stabilite dal presente articolo sono rapportate alla sola superficie ampliata.
15. In caso di interventi di nuova edificazione, di demolizione con ricostruzione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia comportanti incremento della superficie utile di medie strutture di vendita e di parchi commerciali come definiti ai sensi della LR 15/2004 localizzati in zona "D", non è consentita la monetizzazione totale o parziale, degli spazi a parcheggio previsti dal presente articolo.
16. Le dotazioni a standard relativo alla LR 11/2004 di cui al presente articolo potranno essere conseguite, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso purché funzionalmente collegate all'area d'intervento.
17. 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.

## Art. 21 PARCHEGGI PRIVATI

1. Ogni singola unità edilizia deve disporre di una superficie destinata a parcheggio privato ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto oppure anche in aree che non fanno parte del lotto, purché queste ultime siano asservite all'edificio con vincolo pertinenziale.
2. Le quantità da rispettare, salvo maggiori obblighi derivanti da provvedimenti di enti sovraordinati, sono così definite:
  - Fabbricati con destinazione d'uso residenziale:
    - Superficie non inferiore di quella ottenuta attribuendo 1 mq per ogni 10 mc di volume.
    - Gli interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia (compreso il recupero di sottotetti) ed ampliamento restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta ad intervento, solo nel caso in cui si verifichi un aumento del numero delle unità immobiliari.
  - Fabbricati con destinazioni d'uso non residenziale:
    - per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq 20 per ogni 100 mq di superficie utile;
    - per attività commerciali valgono le disposizioni della LR 50/2012 e s.m.i.
    - per nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere e ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera o unità abitativa. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.
    - per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq 30 ogni 100 mq di superficie utile;
    - per attività direzionali e simili: mq 30 ogni 100 mq di superficie utile.
3. Le quantità di parcheggio sopraindicate si intendono comprensive degli spazi di manovra funzionali all'utilizzo dei parcheggi. Gli spazi di manovra non potranno comunque essere computati per quantità maggiori al 50% della dotazione di parcheggio.
4. Esclusivamente per gli edifici ricadenti all'interno delle ZTO A, nell'impossibilità di reperire tali spazi all'interno della proprietà, le aree a parcheggio privato potranno essere monetizzate secondo le modalità e l'importo da stabilirsi con apposito atto di Giunta Comunale.

## Art. 22 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

1. Nelle zone D, E, limitatamente alla fascia di rispetto stradale di cui al DM 1404/68, è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.
2. Nella costruzione degli impianti dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - *Lotto minimo* L'edificazione si attuerà su terreni che consentano una superficie di servizio di almeno mq. 2.500

- *Altezza* Non potrà superare ml. 7,50
- *Distanza Confini* Non potrà essere inferiore all'altezza dell'edificio e comunque con un minimo di ml. 5,00
- *Distanza minima tra i fabbricati* Non potrà essere inferiore a ml. 10,00. Sono escluse da tale prescrizione le eventuali pensiline poste a protezione delle colonnine di erogazione carburante
- *Distanza tra gli impianti* Dovrà essere osservata la distanza minima di ml. 2.000. Ai sensi dell'art. 8 del Piano Regionale di cui al 2° comma, rispetto a tale distanza sono ammesse deroghe nella misura massima del 10%
- *Superficie scoperta* Tutti gli impianti, manufatti o costruzioni aventi caratteristiche di cui all'art. 3 delle presenti NTO concorrono alla formazione della superficie coperta. Essa non potrà essere né inferiore al 10% né superiore al 30% della superficie di servizio
- *Attività insediabili* In tali zone saranno ammesse stazioni di rifornimento e stazioni di servizio, come definito al punto c) dell'art. 6 del Piano Regionale nonché eventuali attività connesse, così come previsto nel citato art. 6 lett. c) del Piano Regionale, quali rivendite di giornali e riviste, pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 5 lett. b) Legge 287/1991, anche in deroga ai Piani di Settore.
- *Parcheggi* All'interno della superficie di servizio dovranno essere ricavati posti auto nella misura minima del 5% della superficie stessa. L'eventuale presenza delle attività connesse, quali rivendite di giornali e riviste, pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 5 lett. b) della Legge 287/1991, comporterà il ricavo, in aggiunta alla superficie di servizio, di un'area libera almeno pari al 10% della superficie di servizio e comunque non inferiore a quanto previsto dal 2° comma dell'art. 23 del Piano Regionale.
- *Tipologia* Le tipologie e le caratteristiche architettoniche dei fabbricati, saranno valutate secondo criteri di

ornato e decoro della Commissione Edilizia  
Comunale

3. Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo, definizione degli elementi geometrici e/o altre definizioni particolari, va fatto riferimento al Regolamento Edilizio nonché all'art. 3 della Legge Regionale 28.06.1968, n. 33.



## TITOLO V° LE ZONE AGRICOLE

### Art. 23 ZONE "E"

1. 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.
2. Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della LR 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i), nonché le norme del PAT e le presenti norme tecniche operative.
3. 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.
4. 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.
5. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici esistenti, i quali sono costituiti da edifici rurali (residenze e strutture agricole produttive) compresi di norma nel raggio di 100 m dall'edificio considerato centro aziendale o dalle altre edificazioni. Qualora non sussistano queste condizioni, le nuove costruzioni devono essere realizzate preferibilmente nei 50 metri dalla viabilità pubblica (al di fuori della fascia di rispetto stradale). Dovranno essere garantite la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti.
6. Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi degli artt. 29/30 e delle singole norme di tutela relative al titolo VI delle presenti norme.
7. 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'29/30. Per gli edifici a destinazione residenziale è ammesso:
  - l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc con il ricavo di non più di tre unità 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 minima di pavimento, per ogni unità immobiliare, sia di almeno mq. 90.

8. Sono ammessi modesti manufatti necessari al ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione di fondi agricoli in proprietà con estensione maggiore all'ettaro. Tali manufatti potranno avere una superficie coperta massima di 50 mq, avere un'altezza massima di m. 3,00 ed essere realizzati in materiali leggeri, preferibilmente legno.
9. Per le attività agrituristiche si rimanda alla specifica legislazione vigente in materia (LR 9/1997 e s.m.i.).
10. 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.
11. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.
12. 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.
13. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricole produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel PI
14. 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.
15. Gli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio esistente e/o di nuova edificazione sono subordinati alla realizzazione di opere di miglioramento ambientale e paesaggistico.

#### **Art. 24 STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE**

1. Si considerano le strutture agricole-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, ovvero di ricezione ed ospitalità, come definite dalla legge. La loro edificazione è definita sulla base di un P.A. approvato dall'I.R.A. ai sensi degli art. 44 e 45 della LR 11/2004.
2. Non sono strutture agricole produttive gli eventuali modesti manufatti, necessari per il ricovero degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare.
3. Non sono strutture agricole produttive gli eventuali modesti manufatti necessari al ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione di fondi agricoli minimi.
4. Sono considerate strutture agricole produttive non funzionali alle esigenze del fondo quelle individuate nelle schede normative relative dove sono indicati gli interventi ammessi. La ristrutturazione, il cambio di destinazione d'uso e l'eventuale ampliamento degli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo sono regolamentati dalle apposite schede normative, allegate





5. Per gli interventi in ampliamento degli edifici esistenti le distanze dalle strade possono essere minori di quelle prescritte, purché l'ampliamento non sopravvanti il fronte dell'edificio esistente verso il ciglio della strada stessa.

## Art. 27 ANNESSI NON PIU FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

1. 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.
2. La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per tutti quelli esistenti alla data di adozione del P.I. e legittimi e/o legittimati e comunque individuati in cartografia. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, deve essere dichiarata e comprovata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità dei fabbricati dismessi e/o abbandonati.
3. I requisiti di non funzionalità sono certificati mediante una perizia tecnico - agronomica, asseverata da un professionista abilitato, nella quale, previo sopralluogo, il tecnico agronomo accerti, anche in fatto, che la costruzione non è più utilizzata per le esigenze di un'azienda agricola.
4. Per gli edifici individuati è ammessa la destinazione residenziale o compatibili con la residenzialità rurale, quali servizi in genere (artigianato di servizio), trattorie, bar, caffè, luoghi di ristoro e svago 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.
5. 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 SNP min. di 90mq;
  - 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;

6. 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.
7. 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.
8. La riqualificazione degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo non individuati in cartografia potrà essere autorizzata previo specifica domanda che sarà valutata di volta in volta dall'Amministrazione Comunale.

## Art. 28 ALLEVAMENTI INTENSIVI

1. 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 DGR n° 3178 del 08/10/2004 e smi.
2. 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) determinate dalla DGR n.3178/2004 e s.m.i.
3. 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 ai sensi degli artt. 6 e 7 della LR 11/04.
4. Gli "ex allevamenti familiari" trovano la loro collocazione nei modesti manufatti, necessari per il ricovero degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare; tali manufatti devono rispettare le seguenti condizioni:
  - avere una superficie coperta massima di 30 mq,
  - essere realizzate nel raggio di 50 m. dagli edifici esistenti
  - nel limite di un manufatto per unità edilizia
  - dovranno prevedere misure di mitigazione ambientale.
5. Tali manufatti dovranno in ogni caso rispettare i vincoli di cui al D. Lgs. 152/2006, Norme in materia ambientale, relativamente alle acque reflue provenienti da imprese dedite ad allevamento di bestiame, nonché le prescrizioni in materia di igiene e benessere degli animali (DGR 329 del 16/02/2010 Integrazione agli Atti di Indirizzo ai sensi dell'art. 50 della LR 11/2004 approvati con DGR 3178/2004 e smi). Le distanze minime dai confini di proprietà sono di 15 m.

6. Il carico massimo degli allevamenti di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare è definito dal carico massimo previsto dalla seguente tabella:

**Allevamenti di animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare**

| Tipologia animali  | Numero medio per anno di capi |
|--------------------|-------------------------------|
| Bovini             | 3                             |
| Suini              | 3                             |
| Equini             | 3                             |
| Avicoli e cunicoli | 100                           |

7. Sono ammessi ampliamenti degli allevamenti esistenti solo se realizzati nel rispetto dei parametri delle presenti Norme e di quanto previsto dalla DGR 329/2010.
8. Il trasferimento da un sito all'altro, all'interno del territorio comunale, degli allevamenti esistenti è ammesso solo nel rispetto delle presenti Norme.
9. 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.
10. 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 DGR 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.
11. Gli edifici destinati ad allevamento, le concimaie, i depuratori aziendali dovranno mantenere una distanza dai confini pari ad almeno 10 m.
12. Gli allevamenti intensivi presenti nel territorio generano una fascia di inedificabilità commisurata ai parametri di legge. Le trasformazioni in ambiti adiacenti agli allevamenti intensivi sono soggette alla verifica della effettiva fascia di rispetto; trattandosi di vincolo dinamico, le fasce indicate nelle planimetrie del PI hanno valore orientativo.

## TITOLO VI°

### AMBITI DI TUTELA E BENI CULTURALI

#### Art. 29 TUTELA DEL PAESAGGIO

1. Ai fini della tutela delle caratteristiche del paesaggio agrario in tutto il territorio comunale devono essere conservati e valorizzati, i seguenti elementi:
  - a) la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori;
  - b) l'assetto viario podereale ed interpodereale, deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
  - c) i segni sul territorio che testimoniano di precedenti assetti morfologici;
  - d) gli esemplari arborei non fruttiferi, singoli o in gruppi o in filari, nonché le siepi e le macchie arbustive esistenti: è fatto generale divieto di abbattimento di esemplari arborei d'alto fusto, fatte salve le comprovate ragioni fitosanitarie e di pubblica incolumità.
  - e) le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali;
  - f) gli steli, le edicole, le cappelle, i capitelli e simili;
2. In tutte le aree classificate come agricole e in quelle di tutela di cui all'art. 28, non è consentita l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.
3. Nelle zone agricole, di cui all' art. 22 gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a IED, (comprese le opere per il drenaggio e la sub-irrigazione finalizzate alla trasformazione fondiaria), devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a n. 10 unità arboree equivalenti per ettaro di superficie interessata dall'intervento, determinate secondo le modalità previste dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
4. Le essenze arboree ed arbustive di cui al precedente comma dovranno essere scelte di norma tra quelle previste nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale relativi agli interventi di restauro paesistico, ovvero contenute in un piano di recupero ambientale, e messe a dimora in relazione alle Unità Morfologiche ed alle Strutture Verdi tipiche del paesaggio locale. In particolare dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
5. La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità nel caso di opere soggette a IED. Per gli interventi di trasformazione edilizia o fondiaria localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di

piantumazione dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

6. Gli interventi di trasformazione fondiaria, comprese le opere per il drenaggio e la subirrigazione finalizzate alla trasformazione fondiaria stessa, devono assicurare il mantenimento del precedente volume di vaso mediante il risonamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi di vaso (vasche, stagni, ecc.).
7. Di norma nelle zone agricole (art. 22) e in quelle di tutela (all'art. 28), non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme ed alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti.

### Art. 30 AMBITI DI TUTELA

1. Il P.I. individua nel territorio comunale i seguenti ambiti di tutela:
  - a) zone di integrità naturalistica e paesaggistica
  - b) golene;
  - c) verde privato
  - d) zone umide
  - e) ambiti per la formazione di parchi e delle riserve naturali
  - f) macchie arborate
  - g) con visuali
2. Nelle zone di integrità naturalistica e paesaggistica sono vietate tutte le azioni antropiche atte ad alterare in modo significativo gli ambiti o gli elementi puntuali riconosciuti.

Pertanto in tali ambiti sono vietate ad esempio:

- cave;
- discariche di inerti;
- depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere;
- movimenti di terra quali:
  - le miglorie fondiaria, di cui alla vigente normativa regionale (LR 44/1982);
  - tombamenti e sistemazioni idrauliche, ad eccezione di quelli strettamente necessari e funzionali alla conduzione dell'azienda agricola;
- nuovi annessi agricoli con SNP maggiore a 200 mq;
- 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;
- serre fisse;
- allevamenti zootecnici;
- impianti solari di produzione di energia elettrica al suolo.

3. Nelle golene devono essere riconosciuti e mantenuti i biotopi esistenti (emergenze floristiche, ecc.). È consentita la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, che non alterino la situazione naturalistico-ambientale, atto a consentire la fruizione collettiva a fini ricreativi e didattico-culturali.
4. Le aree a verde privato sono gli spazi ancora liberi da tutelare per il loro importante valore storico-testimoniale in quanto facenti parte di contesti architettonico-paesistici vincolati e/o da salvaguardare o per il mantenimento della continuità con il paesaggio circostante di forte valenza ambientale. Queste aree, salvo prescrizioni diverse per le pertinenze vincolate di cui all'art.29, sono destinate a giardino, a parco, al mantenimento delle coltivazioni, agli usi ed alle attività ricreative all'aperto, con esclusione di ogni nuova costruzione, salvo la realizzazione di manufatti accessori quali serre, deposito attrezzi, ecc. nel limite massimo di 50 mq. di superficie e nel rispetto delle alberature esistenti. Per i fabbricati esistenti, fatto salvo quanto prescritto all'art. 29, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria.
5. Per le zone umide devono essere riconosciuti e mantenuti i biotopi esistenti (emergenze floristiche e faunistiche, canneti, ecc.). In attuazione di detti principi non sono consentite/i:
  - le attività o intervento che possa provocare distruzione, danneggiamento, compromissione o modificazione della consistenza e dello stato dei luoghi, fatta eccezione per i soli interventi finalizzati alla migliore gestione dell'ambiente ed alla attività di studi e ricerca scientifica e all'esercizio delle tradizionali attività e utilizzazioni compatibili;
  - le opere di bonifica;
  - i movimenti di terra e scavi, (sono consentite esclusivamente le operazioni di manutenzione dei canali esistenti per fini idraulici);
  - la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea è vietata;
  - l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone, che non si siano insediate in forma permanente.

È consentita la creazione di percorsi e sentieri con finalità didattica e scientifica-culturale. Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di protezione civile e somma urgenza, sono consentiti gli interventi di sistemazione e di difesa idraulica e di mantenimento e miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque, da parte degli organi competenti, che dovranno essere effettuate, tenendo conto del mantenimento e salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed ecologiche esistenti, anche con l'adozione di tecniche di consolidamento proprie della bioingegneria forestale.

6. Gli ambiti per la formazione di parchi e delle riserve naturali sono le aree riconosciute come sensibili, a massima valenza naturalistica quali il paleo alveo e i Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e le Zone di Protezione speciale (Z.P.S.). In queste aree è vietata qualsiasi opera che alteri la conformazione orografica e idro-morfologica dell'area e la modifica dello stato dei luoghi per quanto riguarda la flora.

7. Le macchie arborate sono aree naturali e/o boscate presenti nel territorio comunale. In dette aree sono consentiti i soli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene, nonché le operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento dell'area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti. Gli interventi in zona agricola dovranno rispettare tali presenze, eventualmente ricostituendo gli elementi andati persi o integrando la rete. Per gli esemplari di particolare pregio botanico, storico e culturale l'abbattimento è consentito solo in caso di dimostrate ragioni statiche, fitosanitarie o di pubblica utilità ed è, in ogni caso, condizionato alla messa a dimora di un pari numero di esemplari della stessa specie.
8. 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. 29) 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 (la demolizione dà diritto all'applicazione del credito edilizio di cui all'art. 7)

## Art. 31 BENI CULTURALI

I beni culturali sono gli edifici di valore storico, architettonico e ambientale individuati planimetricamente, essi comprendono:

- edifici con vincolo monumentale e loro pertinenze– grado 1;
- edifici significativi nell'impianto anche se non vincolati e loro pertinenze– grado 2;
- edifici appartenenti al tessuto minore e loro pertinenze– grado 3;
- edifici estranei al tessuto e loro pertinenze– grado 4.

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. 31.

Per una lettura corretta di quanto precisato per ciascun tipo di intervento si precisa che per:

**Consolidamento**: devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzano importanti elementi strutturali senza così portarne la sostituzione.

**Rinnovo**: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e senza compromettere le murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.)

**Ripristino filologico**: devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate, demolite o alterate che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, documenti, catasti, analisi filologica, ecc.) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso. Tali parti debbono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi agli originali.

Per tutte le unità edilizie sono ammesse, compatibilmente con quanto precisato nel rispettivo grado di protezione, la manutenzione ordinaria e straordinaria.

## Art. 32 GRADI DI PROTEZIONE

### Grado di protezione 1

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

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

A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio da calcolarsi in riferimento all'art. 7 delle presenti norme.

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

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

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

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

### **Grado di protezione 2**

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

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

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

Sono ammessi anche il riassetto, la ricomposizione delle singole tipologie e la ridefinizione delle unità nel rispetto dell'impianto complessivo cui tali manufatti appartengono. Gli interventi non devono in ogni caso modificare la struttura muraria portante dell'edificio né i suoi caratteri architettonici interni e esterni. Le coperture vanno mantenute nella forma e con i materiali esistenti con eventuale recupero dei sottotetti, ma senza nessuna sopraelevazione della copertura stessa. Non sono ammesse modifiche di quota ai solai esistenti.

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.

### **Grado di protezione 3**

Sono gli edifici che, a causa delle trasformazioni subite, hanno perso la loro complessiva coerenza legata ai rapporti tra tipo, tecnologia e forma e mantengono tuttavia, assieme alla giacitura e al volume, parti o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo.

Negli edifici per i quali è previsto il grado di protezione 3 sono ammessi gli interventi volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tutelino alcune parti o elementi significativi. Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire l'impianto architettonico generale e la conservazione degli elementi architettonici e decorativi, nonché i sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.

Non dovranno in particolare essere apportate variazioni architettoniche al tipo ed alla forma delle coperture che presentino carattere di tipicità storicamente consolidata.

I materiali da impiegare nelle operazioni esterne dovranno avere le stesse caratteristiche di quelle del contesto circostante.

#### **Grado di protezione 4**

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

Le opere ammesse sono tutte quelle che consentono la modificazione anche totale, sia interna che esterna, degli edifici esistenti. È ammesso inoltre l'ampliamento della parte residenziale fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800.

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

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

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

### **Art. 33 MODALITA' PER LA DEFINIZIONE DEL TIPO DI INTERVENTO SUL FABBRICATO**

1. Tenendo conto della definizione dei gradi di protezione di cui all'art. 29, 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.
2. Il Piano definisce questa fase di intervento come "Progetto di Conoscenza", essa si compone degli studi ed elaborati di seguito descritti.

3. 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.

4. 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, scalpellini, freschisti, ed artigiani o artisti (dove l'intervento è riconducibile) sia a scuole di riferimento, oppure anche a tradizioni locali dove non viene individuata una personalità specifica.
- Indagine sulle fonti d'archivio: è la raccolta e studio delle notizie fornite da estimi, testamenti, catasti, documenti ed iconografie.
- Lettura dei processi storici di formazione e trasformazione: è lo studio delle conformazioni storiche del manufatto, va documentato attraverso l'elaborazione di modelli (assonometrie o planimetrie) che evidenzino il suo processo evolutivo, anche in raffronto tra le varie epoche e situazioni.

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

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


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

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.

#### 6. Contenuti della scheda architettonica

La seconda parte della 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 | 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 CONSERVAZIONE COMPLESSIVO  |  | <i>buono, discreto, parz. degradato, pessimo</i> |  |   |  |
|---|--|--|--|---|--|
|    | STRUTTURE ORIZZ.                         | PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE           | NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI | DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA | DISSESTO STATICO (1) DEGRADO CHIMICO (2) COERENZA CON L'IMPIANTO |
|   | STRUTTURE VERTICALI                      | PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE           | NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI | DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA | DISSESTO STATICO (1) DEGRADO CHIMICO (2) COERENZA CON L'IMPIANTO |
|  | SCALE                                    | PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE           | NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI | DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA | DISSESTO STATICO (1) DEGRADO CHIMICO (2) COERENZA CON L'IMPIANTO |
|  | ELEMENTI SECONDARI: TRAMEZZI             | PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE           | NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI | DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA | DISSESTO STATICO (1) DEGRADO CHIMICO (2) COERENZA CON L'IMPIANTO |
|  | ELEMENTI SECONDARI: MODANATURE E CORNICI | PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE           | NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI | DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA | DISSESTO STATICO (1) DEGRADO CHIMICO (2) COERENZA CON L'IMPIANTO |
|  | ARREDI FISSI: PAVIMENTI                  | PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE           | NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI | DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA | DISSESTO STATICO (1) DEGRADO CHIMICO (2) COERENZA CON L'IMPIANTO |
|  | ARREDI FISSI: INTONACI                   | PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE           | NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI | DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA | DISSESTO STATICO (1) DEGRADO CHIMICO (2) COERENZA CON L'IMPIANTO |

|   |   |  |   |   |                               |
|---|---|--|---|---|-------------------------------|
| ARREDI FISSI:<br>AFFRESCHI                                    | PRESENZA DI<br>LESIONI O<br>DEGRADO<br>EVIDENTE | NECESSITA' DI<br>SOSTITUZIONE DI<br>ALCUNE PARTI | DEGRADO<br>RIFERITO<br>ALL'INTERO<br>CORPO DI<br>FABBRICA | DISSESTO<br>STATICO (1)<br>DEGRADO<br>CHIMICO (2) | COERENZA<br>CON<br>L'IMPIANTO |
| ARREDI FISSI:<br>SERRAM.                                      | PRESENZA DI<br>LESIONI O<br>DEGRADO<br>EVIDENTE | NECESSITA' DI<br>SOSTITUZIONE DI<br>ALCUNE PARTI | DEGRADO<br>RIFERITO<br>ALL'INTERO<br>CORPO DI<br>FABBRICA | DISSESTO<br>STATICO (1)<br>DEGRADO<br>CHIMICO (2) | COERENZA<br>CON<br>L'IMPIANTO |
| ARREDI FISSI:<br>CAMINI                                       | PRESENZA DI<br>LESIONI O<br>DEGRADO<br>EVIDENTE | NECESSITA' DI<br>SOSTITUZIONE DI<br>ALCUNE PARTI | DEGRADO<br>RIFERITO<br>ALL'INTERO<br>CORPO DI<br>FABBRICA | DISSESTO<br>STATICO (1)<br>DEGRADO<br>CHIMICO (2) | COERENZA<br>CON<br>L'IMPIANTO |
| ARREDI FISSI:<br>ORDITURE<br>SECONDARIE<br>MANTO<br>COPERTURA | PRESENZA DI<br>LESIONI O<br>DEGRADO<br>EVIDENTE | NECESSITA' DI<br>SOSTITUZIONE DI<br>ALCUNE PARTI | DEGRADO<br>RIFERITO<br>ALL'INTERO<br>CORPO DI<br>FABBRICA | DISSESTO<br>STATICO (1)<br>DEGRADO<br>CHIMICO (2) | COERENZA<br>CON<br>L'IMPIANTO |
| TIPO DI INTERVENTO DEFINITIVO                                 |   |  |   |   |                               |
| (descrizione degli interventi proposti)                       |   |  |   |   |                               |
| -----   |   |  |   |   |                               |
| -----   |   |  |   |   |                               |
| -----   |   |  |   |   |                               |
| -----   |   |  |   |   |                               |

7. Le destinazioni d'uso ammissibili, indipendentemente dalle aree o zone in cui ricadono, oltre alle destinazioni residenziali, e salvo diverse disposizioni date per i singoli edifici, sono le seguenti:

- negozi
- magazzini e depositi commerciali
- laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nei limiti sotto specificati:
  - alberghi, pensioni, ristoranti, bar, agriturismo, ecc.
  - uffici, studi professionali, agenzie, ecc.
  - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali
  - tutte le attività di supporto dell'agricoltura (per gli edifici in zona agricola).

Sono 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;
- le attività insalubri di prima classe.

#### **Art. 34 AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO**

Sono aree non vincolate ai sensi della legislazione vigente ed individuate con apposita grafia nelle tavole di Piano. Sono comprese le aree già sottoposte a vincolo archeologico o altre nelle quali la Soprintendenza per la Tutela dei Beni Archeologici del Veneto ritiene probabili ritrovamenti archeologici.

A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado ricadenti nell'area di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio secondo le modalità di cui all'art. 7 delle presenti norme.

Le aree sottoposte a tutela archeologica sono così distinte:

- h) 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;
- i) aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici;
- j) aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici.

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

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

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

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

## Art. 35 COMPATIBILITA' GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Le istanze per l'approvazione dei PUA, dei Permessi di costruire, le DIA e le SCIA dovranno tenere in adeguata considerazione la classificazione dei terreni ai fini delle penalità edificatorie, nel particolare dovranno:

- prevedendo dettagliate indagini geologico-geotecniche, nonché dare sempre attuazione allo svolgimento di prove geognostiche in numero e profondità adeguate al tipo di intervento: in ogni caso la profondità di indagine non dovrà essere inferiore a 10m dalla base fondazionale. Per gli edifici a maggior impegno progettuale, sia dal punto di vista dimensionale che dei carichi (Ospedali, Scuole, Palestre, Stadi, Chiese, Caserme, Centri Commerciali, Parcheggi multipiano, Capannoni industriali, artigianali e commerciali in genere, Edifici residenziali con n° piani fuori terra >3): la profondità di indagine delle prove geognostiche non dovrà essere inferiore a 20m dal piano campagna (o rifiuto strumentale alla punta);
- prevedere la valutazione della situazione locale del sottosuolo (in prospettiva sismica), considerando le Norme tecniche sulle costruzioni - D.M. 14.01.08 - e quanto in esse espressamente prescritto;
- calcolare la spinta dell'acqua a livello fondazionale allo scopo di valutare la fattibilità degli scavi in interrato, in quanto il territorio comunale nel suo complesso è soggetto a scolo meccanico;
- relativamente alla zona perimetrata a cavallo tra Via Donegal e Via Pascoli, ricomprendente parte della zona industriale di Cessalto, ogni intervento dovrà prevedere dettagliate indagini geologico-geotecniche, nonché dare sempre attuazione allo svolgimento di prove geognostiche in numero adeguato al tipo di intervento: in ogni caso la profondità di indagine non dovrà essere inferiore ai 20m dalla base fondazionale (o rifiuto strumentale alla punta).

## Art. 36 COMPATIBILITA' IDRAULICA

Nelle previsioni del Piano degli Interventi (PI) e negli Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA), dovranno essere adottate le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello Studio di compatibilità idraulica.

I valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione sono rispettivamente:

>700 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata, per la nuova viabilità;

>450 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree produttive;

>300 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree residenziali.

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

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

sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore.

Le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria di pozzi perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia; analoghi sistemi disoleatori dovranno essere previsti anche per interventi di nuova viabilità all'interno o in prossimità di aree sensibili

È vietata la possibilità di realizzare nuove tombature di alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115, comma 1, D. Lgs. n. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione.

Si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, in modo da evitare zone di ristagno.

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

## TITOLO VII°

### FASCE DI RISPETTO E VINCOLI

#### Art. 37 VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA

Il PI riporta i corsi d'acqua assoggettati a vincolo paesaggistico 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 progetti di opere che possano 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 del credito edilizio secondo le modalità di cui all'art. 7 delle presenti norme.

#### Art. 38 AREE A DISSESTO IDROGEOLOGICO

Nelle aree di cui al presente articolo vige la disciplina del Piano di Assetto Idrogeologico approvato dal Comitato di Bacino del fiume Sile e della pianura tra Piave e Livenza con D.C.R. n. 48 del 27/06/2007, e del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza approvato dal Comitato Tecnico in data 08/03/2006.

#### Art. 39 FASCE DI RISPETTO

##### 1. Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono definite dalla L. 13/6/1991 n°190 e relativo regolamento (Codice della Strada) ed indicate in grafia di PI.

In tali zone è vietata ogni nuova costruzione; per l'ampliamento di quelle esistenti, si dovrà mantenere lo stesso allineamento fronte strada e, comunque, non deve sopravanzare verso il fronte da cui ha origine il rispetto (vincolo); è altresì vietato qualsiasi tipo di deposito permanente o provvisorio di materiali, sia all'aperto che sotto tettoie.

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario.

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. 7 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.

È consentita mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli e comunque nel rispetto della LR sui carburanti.

È consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e privati.

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

## 2. Fasce di rispetto fluviale

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

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

Nella zona agricola, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni entro una fascia di inedificabilità caratterizzata da una profondità di metri 20, misurati dall'unghia esterna del corso d'acqua medesimo. Per i fiumi Livenza, Piavon, Bidoggia e Brianla profondità della fascia di inedificabilità raggiunge i metri 100 dall'unghia esterna dell'argine principale, individuate ai sensi del comma 1, lettera g) dell'Art. 41 della L.R. 11/2004.

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 ferroviario

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

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

4. 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 e straordinaria.

5. 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.

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.

6. 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.

7. Fasce di rispetto gasdotto

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

8. Fasce di rispetto oleodotto

Dall'oleodotto è stabilita una fascia di rispetto di 6 ml per lato.

9. Fasce di rispetto impianti di comunicazione elettronica

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al DPCM 8 luglio 2003 ed alle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti, adibiti a permanenza di

persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

## TITOLO VIII°

### IL SISTEMA RELAZIONALE

#### Art. 40 PRESCRIZIONI GENERALI E COMUNI

1. Nel territorio di Cessalto vi sono i seguenti tipi di viabilità pubblica esistente e di progetto, ai sensi dell'art. 2 del nuovo codice della strada:  
A - Autostrade;  
C - Strade statali e provinciali extraurbane secondarie;  
F - Strade provinciali e comunali locali;
2. Nuovi percorsi viari potranno essere realizzati recuperando tracciati di strade, sentieri, viottoli e simili, già presenti sul territorio.
3. La sistemazione dei tracciati stradali di qualsiasi tipo e la realizzazione delle sedi viarie, e di ogni relativo manufatto, per tipi di materiali utilizzati e per metodi di impiego, deve essere compatibile con la morfologia del territorio investito ed in particolare, le sedi viarie devono essere affiancate da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.
4. I parcheggi scoperti, sia pubblici che privati, da realizzare nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge nonché delle presenti norme, devono essere approntati:
  - utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta;
  - limitatamente alle corsie principali di manovra, utilizzando manto di asfalto;
  - ponendo a dimora alberi di alto fusto, appartenenti a specie autoctone o tradizionali;
  - recintandone il perimetro con siepi;
  - destinandone una congrua percentuale ai cicli, ponendo in opera opportune rastrelliere.
5. Nella realizzazione di slarghi, piazzali e spazi di sosta, diversi dai parcheggi di cui al precedente comma, deve essere evitata la pavimentazione con materiali comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli, e privilegiata l'utilizzazione di materiali lapidei o di mattoni.
6. I manufatti di arredo stradale devono essere di norma realizzati in legno, ferro, mattoni e comunque inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico-ambientale (sia per forme che per uso di materiali e colori). Gli elementi posti a barriera, difesa o protezione delle reti viarie devono di norma essere realizzati, o sostituiti, con siepi ovvero con alberature.

#### Art. 41 PISTE CICLABILI

1. I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi per ciò, di norma, recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non

utilizzati e simili. Di norma la realizzazione di piste ciclabili deve comportare il tombamento di canali, collettori, fossi e simili.

2. Si prescrive per le piste ciclabili:

- la separazione fisica dalle sedi stradali carrabili eventualmente attigue mediante siepi semplici od associate a barriere del tipo guardrail;
- la larghezza minima di ml. 2,50 ove sia previsto il doppio senso di marcia, ovvero di ml 1,50 ove sia previsto un unico senso di marcia;
- l'attrezzatura con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;
- la realizzazione di punti di sosta per i cicli.

## **TITOLO IX°**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. 42 VALIDITA' DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E DEI TITOLI ABILITATIVI APPROATI IN DATA ANTERIORE ALLE PRESENTI N.T.O.**

L'entrata in vigore delle presenti NTO comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi non confermati e riportati nelle tavole di Piano e delle Concessioni Edilizie in contrasto con le Norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine previsto dalla Concessione stessa.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il Piano Urbanistico Attuativo e la concessione decadono per la parte non realizzata.

#### **Art. 43 NORME DI SALVAGUARDIA**

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

#### **Art. 44 REVOCA DEL P.I. VIGENTE**

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

#### **Art. 45 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 PI 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.