

**COMUNE DI ORSAGO**  
**Provincia di Treviso**

**P.I.**

Elaborato

Scala

Data

**marzo**  
**2024**

# NORME TECNICHE OPERATIVE

**ADOTTATO con**  
D.C.C. n. 33 del 30.11.2020

**APPROVATO con**  
---

**PROGETTISTA**  
Arch. Dino De Zan

**VALUTAZIONE AMBIENTALE**  
Urbanista Marco Carretta

**DIRETTORE TECNICO**  
Arch. Marco Pagani



**SINDACO**  
Fabio Collot

**SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott. Rolando Fontan

**d'recta**  
urban management  
via Ferrovia, 28 - 31020 San Fior -TV-  
t. 0438.1710037 f. 0438.1710109  
e-mail: info@d-recta.it - www.d-recta.it



**CODICE ELABORATO**  
**DR20130046UZR00XN000**



<i>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI</i>	<u>3</u>
Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Comunale	<u>4</u>
Art. 2 Contenuti del P.I.	<u>4</u>
Art. 3 Limiti e validità del Piano degli Interventi	<u>5</u>
<i>TITOLO SECONDO – MODALITA’ D’INTERVENTO</i>	<u>7</u>
Art. 4 Interventi diretti	<u>8</u>
Art. 5 Interventi soggetti a P.U.A	<u>8</u>
Art. 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati	<u>8</u>
Art. 7 Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)	<u>9</u>
Art. 8 Credito edilizio	<u>10</u>
Art. 9 Crediti edilizi di rinaturalizzazione	<u>12</u>
Art. 10 Perequazione	<u>16</u>
Art. 11 Compensazione urbanistica	<u>17</u>
<i>TITOLO TERZO – NORME SULL’EDIFICABILITA’</i>	<u>19</u>
Art. 12 Disposizioni relative all’edificabilità	<u>20</u>
Art. 13 Contenimento del consumo del suolo	<u>20</u>
<i>CAPO I – LE ZONE RESIDENZIALI</i>	<u>22</u>
Art. 14 Definizione ed interventi ammessi	<u>22</u>
Art. 15 Z.T.O. “A”	<u>22</u>
Art. 16 Z.T.O. “B” Residenziale consolidato	<u>23</u>
Art. 17 Z.T.O. “C1” Residenziale di completamento	<u>25</u>
Art. 18 Z.T.O. “C2” Residenziale di espansione	<u>25</u>
Art. 19 Sistemazione di volumi esistenti e recupero di aree in zone residenziali	<u>26</u>
<i>CAPO II – LE ZONE PRODUTTIVE</i>	<u>28</u>
Art. 20 Z.T.O. “Dc” produttivo confermato	<u>28</u>
Art. 21 Z.T.O. “Dr” Produttive da riconvertire	<u>30</u>
Art. 22 ZTO “Dt” Produttivo-terziario	<u>30</u>
Art. 23 Attività produttive in zona impropria	<u>31</u>
Art. 24 Sportello unico per le attività produttive	<u>31</u>
<i>CAPO III – LE ZONE AGRICOLE</i>	<u>33</u>
Art. 25 Zona Agricola	<u>33</u>
Art. 26 Edificabilità ad uso abitativo	<u>34</u>
Art. 27 Strutture agricolo-produttive	<u>34</u>
Art. 28 Principali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali degli edifici nelle zone agricole	<u>35</u>

Art. 29	ZTO "Er" Nuclei residenziali agricoli _____	36
Art. 30	Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo _____	37
Art. 31	Allevamenti zootecnici _____	38
Art. 32	Attività turistiche connesse al settore primario _____	39
<b>CAPO IV – LE ZONE PER SERVIZI _____</b>		<b>40</b>
Art. 33	Definizione delle opere di urbanizzazione _____	40
Art. 34	Aree per servizi pubblici _____	41
Art. 35	Costruzioni di natura particolare di pubblica utilità _____	42
Art. 36	Dotazioni urbanistiche minime _____	43
Art. 37	Parcheggi privati _____	45
<b>TITOLO QUINTO – TUTELE E VINCOLI _____</b>		<b>47</b>
Art. 38	Edifici di valore storico, architettonico e ambientale _____	48
Art. 39	Gradi di protezione _____	48
Art. 40	Ambiti di tutela _____	51
Art. 41	Siti e aree a rischio archeologico _____	54
Art. 42	Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi _____	54
Art. 43	Microzonazione sismica _____	55
Art. 44	Compatibilità idraulica _____	56
Art. 45	Fasce di rispetto _____	57
Art. 46	Viabilità e percorsi _____	61
<b>TITOLO SESTO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI _____</b>		<b>63</b>
Art. 47	Validità dei piani urbanistici attuativi e dei titoli abilitativi approvati e/o efficaci in data anteriore alle presenti N.T.O. _____	64
Art. 48	Norme di salvaguardia _____	64
Art. 49	Revoca del P.R.G. vigente _____	64
Art. 50	Modifiche conseguenti a varianti legislative _____	64

#### **ALLEGATO 1 - COMPATIBILITÀ VIABILISTICA**

## **TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI**

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

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

Il P.A.T. è stato approvato con la Conferenza Servizi del 28.10 2013, ratificato con DGP n. 522 del 09.12.2013, pubblicato nel B.U.R. n. 6 del 17.01.2014 e quindi con efficacia dal 31.01 2014.

Il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il campo di applicazione del presente PRC è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo Art. 2 e queste Norme Tecniche Operative (NTO).

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

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

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

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

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

Il 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 1:5.000;
- TAV. 2 Planimetrie del P.I. delle "Zone significative" - scala 1:2.000;
- Verifica del Dimensionamento;

- Norme Tecniche Operative;
- Relazione programmatica;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Registro dei crediti edilizi -RECRED;
- Registro consumo suolo;
- Schedatura ambiti degradati;
- Asseverazione idraulica;
- Banca dati alfanumerica e vettoriale.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

#### **Art. 4 Interventi diretti**

Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:

- attività edilizia libera;
- attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativo.

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

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

#### **Art. 5 Interventi soggetti a P.U.A**

Il P.I. definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di un P.U.A.

Nell'ambito di ogni zona, fermo restando l'impegno all'attuazione unitaria, è possibile la lottizzazione anche per frazioni che, in rapporto all'ampiezza della stessa zona, consentano la progettazione di insediamenti organici; tali frazioni dovranno essere integrate alla viabilità esistente, comprensive della quota parte di standard, evitando relitti inutilizzabili; in tal caso il Comune ove ritenuto opportuno e se non specificato in grafia di progetto, può approvare preventivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale, soggetta a mero controllo di legittimità, uno studio generale di massima che comprenda tutta la zona.

Prima di procedere all'attuazione per stralci, il Comune dovrà comunicare, a mezzo di raccomandata A.R., lo studio generale a tutti i proprietari, con invito a comunicare l'eventuale accettazione entro 30 giorni.

#### **Art. 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati**

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

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

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

## **Art. 7 Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)**

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

Il P.U.A. in considerazione degli interventi previsti, assume ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/204 e ss.mm.ii. contenuti ed efficacia:

- a) del Piano Particolareggiato e dei Piani di Lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
- b) del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
- c) del Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." E successive modificazioni;
- d) del Piano di Recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
- e) del Piano Ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
- f) del Programma Integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

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

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

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

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

Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti dalle presenti N.T.O.

## **Art. 8 Credito edilizio**

Ai sensi degli articoli 36 e 37 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al successivo comma ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37 della LR 11/2004.

### 8.1 Riconoscimento del C.E.

Il riconoscimento del CE avviene su richiesta del soggetto avente titolo a seguito della demolizione di manufatti legittimi presenti sul territorio comunale che corrispondono, anche se non individuati cartograficamente dal P.I., a:

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

L'iscrizione dei Crediti nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), che prevede la compilazione della tabella "Dati relativi al credito" - Sezione 1, avviene a seguito di idoneo provvedimento (PdC, determina, delibera, ecc) che ne riconosce le caratteristiche sopra elencate e viene istituito solo dopo avvenuta demolizione del bene. Il Credito corrisponde al volume e/o superficie coperta esistente.

Per le opere incongrue di cui al precedente punto 1) il credito edilizio viene istituito successivamente al ripristino dello stato naturale o seminaturale del suolo ed è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni; il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.

Il C.E. generato è utilizzabile solo all'interno del territorio comunale.

Il C.E. può essere trasferito a terzi mediante atto notarile registrato e trascritto, di cui deve essere data notizia al Comune al fine della annotazione ed aggiornamento del Registro dei Crediti Edilizi.

Per ragioni di rilevante interesse pubblico è ammesso un incremento del C.E. del 10% previo delibera del Consiglio Comunale.

### 8.2 Utilizzo del C.E.

La richiesta di utilizzo del C.E. registrato nei RECRED deve essere presentata contestualmente alla richiesta del titolo edilizio.

Il C.E. iscritto nel registro dei crediti edilizi (Sezione I) potrà essere utilizzato nelle zone deputate alla sua collocazione con la preventiva applicazione di coefficienti correttivi, in relazione a:

- diversità tra le destinazioni d'uso dei degli edifici che hanno generato il credito e le destinazioni d'uso degli edifici di utilizzo del credito edilizio;
- diversità tra le zone territoriali omogenee di partenza e quelle della nuova collocazione; come riportato nelle tabelle sotto esposte.

Le quantità (volume e/o superficie coperta) che rappresentano le diverse destinazioni d'uso vanno rese tra loro omogenee. Si assume quale parametro di conversione tra quantità espresse in volume (mc) e quantità espresse in superficie (mq), il valore convenzionale pari a 3,00 ml di altezza (superficie = volume / 3,00).

Tabella 1: quantificazione in base alla destinazione d'uso (coefficiente)

		Destinazione d'uso di progetto					
		Residenza	Turistico ricettiva	Direzionale	Commerciale	Produttiva	Agricola
Destinazione d'uso originaria	Residenza	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5
	Turistico ricettiva	0,9	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6
	Direzionale	0,8	0,9	1,0	0,9	0,8	0,5
	Commerciale	0,7	0,8	0,9	1,0	0,9	0,5
	Produttiva	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	0,6
	Agricola	0,5	0,6	0,5	0,5	0,6	1,0

Tabella 2: quantificazione in base alla destinazione urbanistica – ZTO (coefficiente)

		ZTO di collocazione				
		B	C1	C2	D	Er
ZTO di provenienza	A	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0
	B	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0
	C1	0,8	1,0	1,0	1,0	0,0
	C2	0,8	1,0	1,0	1,0	0,0
	D	0,7	0,8	0,9	1,0	0,0
	E	0,6	0,7	0,8	1,0	0,8
	Er	0,6	0,7	0,8	1,0	1,0

NB: la destinazione d'uso del C.E. in fase di ricollocazione dovrà comunque rispettare le destinazioni d'uso della ZTO di atterraggio.

Il credito edilizio utilizzabile risulta quindi dalla seguente formula:

$$C.E. \text{ utilizzabile} = C.E. \text{ iscritto in scheda} \times \text{coeff. Dest. Uso} \times \text{coeff. ZTO}$$

La collocazione del C.E. da utilizzare è assoggettata all'esistenza delle opere di urbanizzazione in loco dovute alla nuova destinazione d'uso e/o del loro eventuale adeguamento (dovuto all'aumento del carico urbanistico).

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

- nello stesso sito che ha generato di credito fatto salvo il rispetto dei parametri e vincoli urbanistici e ambientali;
- nelle aree pubbliche individuate dall'Amministrazione Comunale per la collocazione dei C.E.;
- nelle aree private edificabili alle quali il P.I. riserva indice differenziato di edificabilità aggiuntivo per l'utilizzo, facoltativo, del C.E. (e/o C.E.R.):
  - zto B - C: indice differenziato di 0,2 mc/mq;
  - zto D: indice differenziato di 0,1 mq superficie coperta / mq di superficie fondiaria (pari al 10 % della superficie fondiaria).
  - zto Er: costruzioni residenziali per un volume massimo di 600 mc da realizzarsi mediante progetto unitario;

Ai fini della compensazione urbanistica di cui all'art.37 della LR 11/2004 di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, potrà essere recuperata a titolo compensativo capacità edificatoria nella forma del credito edilizio da istituire ed iscrivere nel registro dei crediti edilizi. Il credito edilizio compensativo viene quantificato e riconosciuto di volta in volta previa delibera del Consiglio Comunale.

La cessione delle aree ed edifici e l'istituzione del credito edilizio compensativo dovrà avvenire mediante atto notarile registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

## **Art. 9 Crediti edilizi di rinaturalizzazione**

Ai fini dell'applicazione della normativa sui crediti edilizi da rinaturalizzazione di cui alla LR 14 del 4.4.2019 art.4, fanno riferimento le Linee Guida regionali di cui alla DGR 263 del 2.3.2020.

### 9.1 Quantificazione dei C.E.R.:

I manufatti incongrui possono essere raggruppati in due categorie:

- Categoria 1: edifici, manufatti ecc per i quali sia possibile quantificare un volume/superficie;
- Categoria 2: manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie.

#### Categoria 1

L'ammontare del C.E.R. espresso in volume (mc) con destinazione residenziale convenzionale, riconoscibile al soggetto attuatore e da iscrivere nel registro dei crediti edilizi (RECRED) è dato dal prodotto fra il Dato Dimensionale Convenzionale "DDC" del manufatto demolito e il coefficiente "K" assegnato dal Comune, secondo la seguente formula:

$$CER = DDC \times K$$

dove:

DDC = Dato Dimensionale Convenzionale del manufatto incongruo parametrato convenzionalmente alla destinazione residenziale, espresso in metri cubi (mc). Qualora la destinazione d'uso originaria non sia residenziale o assimilabile alla residenza, la superficie dovrà essere parametrata alla destinazione residenziale, convertendo le superfici in volume utilizzando l'altezza del fabbricato. Qualora l'altezza del fabbricato sia superiore a quella di un piano residenziale (2,70 ml), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq della superficie e l'altezza media convenzionale di 2,70 ml.

$$DDC = A \times B \times C$$

A= consistenza del manufatto incongruo (mc o mq);

B= parametro di conversione alla destinazione residenziale

- residenziale = 1,00

- non residenziale = 2,70

C= coefficiente di riduzione  $\alpha$ :

- residenziale = 1,00

- non residenziale = 0,50

K = Rappresenta il valore assegnato dalla Amministrazione Comunale sulla base dei parametri indicati dall'art. 4 co.1 LR14/2019, ovvero:

- localizzazione;
- costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- costi per eventuale bonifica ambientale.

Il valore di K non potrà essere superiore al valore 0,9 ( $K \leq 0,9$ ), ai sensi DGR 263 del 2.3.2020

$$K = D + E + F$$

D= Valutazione localizzazione.

*I parametri che rappresentano la localizzazione del manufatto incongruo sono:*

- zto A = 0,50

- zto B = 0,45

- zto C = 0,45

- zto D = 0,40

- zto E = 0,45

- zto F = 0,45

E= Valutazione dei costi di demolizione e rinaturalizzazione.

*I parametri che rappresentano il costo di demolizione e rinaturalizzazione vengono di seguito indicati:*

- costo Basso = 0,15 (da 0,00 a 10.000,00 Euro)

- costo Medio = 0,20 (da 10.000,01 a 20.000,00 Euro)

- costo Alto = 0,25 (maggiore di 20.000,00 Euro)

*Il costo deve risultare da computo metrico estimativo sottoscritto ed asseverato da tecnico abilitato.*

*Gli importi dei costi sopraindicati potranno essere periodicamente adeguati ed aggiornati mediante delibera del Consiglio Comunale.*

F= Valutazione dei costi di bonifica ambientale.

I parametri che rappresentano i costi per l'eventuale bonifica ambientale sono i seguenti:

- senza bonifica ambientale = 0,00
- con bonifica ambientale = 0,15

Il costo deve risultare da computo metrico estimativo sottoscritto ed asseverato da tecnico abilitato.

Lo schema di calcolo del C.E.R. per la Categoria 1 è il seguente:

CATEGORIA 1								
Volume/Superficie								
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie, ivi comprese le attività produttive								
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE				COEFFICIENTE K				C.E.R.
DDC								
A	B	C	DDC	D	E	F	K	

### Categoria 2

L'ammontare del C.E.R. dei manufatti non misurabili in termini di volumi e superfici, espresso in volume (mc) con destinazione residenziale convenzionale, riconoscibile al soggetto attuatore e da iscrivere nel registro dei crediti edilizi (RECRED) è dato dal prodotto fra il Dato Dimensionale Convenzionale "DDC" del manufatto demolito e il coefficiente "K" assegnato dal Comune, secondo la seguente formula:

$$CER = DDC \times K$$

dove:

DDC = Dato Dimensionale Convenzionale del manufatto incongruo parametrato convenzionalmente alla destinazione residenziale, espresso in metri cubi (mc).

Esso è dato dal costo di demolizione e rinaturalizzazione a cui sarà aggiunto l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area, costi desumibili da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato; la somma sarà divisa con il valore IMU di un mc (metro cubo) della capacità edificatoria con destinazione residenziale.

$$DDC = \frac{A + B}{C} \times D$$

A= Costo di demolizione e rinaturalizzazione (€)

- Il costo deve risultare da perizia di stima giurata redatta da tecnico abilitato.

B= Eventuale costo di bonifica ambientale (€)

- Il costo deve risultare da perizia di stima giurata redatta da tecnico abilitato.

C= Valore medio di 1 mc o mq della capacità edificatoria con destinazione residenziale (€/ mc o mq)

- coefficiente= Valore IMU della capacità edificatoria

D= Fattore di riconversione funzionale  $\beta$

- residenziale = 1,00

- non residenziale = 0,50

K = rappresenta il valore assegnato dalla Amministrazione Comunale sulla base dei parametri indicati dall'art. 4 co.1 LR 14/2019, ovvero:

- localizzazione;
- costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- costi per eventuale bonifica ambientale.

Il valore di K non potrà essere superiore al valore 0,9 ( $K \leq 0,9$ ), ai sensi DGR 263 del 2.3.2020.

$$K = E + F + G$$

*E= Valutazione localizzazione.*

*I parametri che rappresentano la localizzazione del manufatto incongruo sono:*

- zto A = 0,50
- zto B = 0,45
- zto C = 0,45
- zto D = 0,40
- zto E = 0,45
- zto F = 0,45

*F= Valutazione dei costi di demolizione e rinaturalizzazione.*

*I parametri che rappresentano il costo di demolizione e rinaturalizzazione vengono di seguito indicati:*

- costo Basso = 0,15 (da 0,00 a 10.000,00 Euro)
- costo Medio = 0,20 (da 10.000,01 a 20.000,00 Euro)
- costo Alto = 0,25 (maggiore di 20.000,00 Euro)

*Il costo deve risultare da computo metrico estimativo sottoscritto ed asseverato da tecnico abilitato.*

*Gli importi dei costi sopraindicati potranno essere periodicamente adeguati ed aggiornati mediante delibera del Consiglio Comunale.*

*G= Valutazione dei costi di bonifica ambientale*

*I parametri che rappresentano i costi per l'eventuale bonifica ambientale sono i seguenti:*

- senza bonifica ambientale = 0,00
- con bonifica ambientale = 0,15

*Il costo deve risultare da computo metrico estimativo sottoscritto ed asseverato da tecnico abilitato.*

Lo schema di calcolo del C.E.R. per la Categoria 2 è il seguente:

<b>CATEGORIA 2</b>									
Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume (Aree movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc...)									
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE					COEFFICIENTE K				C.E.R.
DDC					D	E	F	K	
A	B	C	D	DDC					

## 9.2 Utilizzo del C.E.R.

La richiesta di utilizzo del C.E.R. registrato nei RECREd deve essere presentata contestualmente alla richiesta del titolo edilizio.

Il C.E.R. iscritto nel registro dei crediti edilizi (Sezione II) potrà essere utilizzato nelle zone deputate alla sua collocazione ed è assoggettata all'esistenza delle opere di urbanizzazione in loco dovute alla nuova destinazione d'uso e/o del loro eventuale adeguamento (dovuto all'aumento del carico urbanistico).

L'utilizzo dei C.E.R. è consentito nei seguenti ambiti:

- nelle aree pubbliche individuate dall'Amministrazione Comunale per la collocazione dei C.E./C.E.R.;
- nelle aree private edificabili alle quali il P.I. riserva indice differenziato di edificabilità aggiuntivo per l'utilizzo, facoltativo, del C.E.R. (e/o C.E.):
  - zto B - C: indice differenziato di 0,2 mc/mq.

Il credito edilizio da rinaturalizzazione per gli immobili pubblici comunali viene riconosciuto e quantificato di volta in volta previa delibera del Consiglio Comunale.

## **Art. 10           Perequazione**

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

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

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

La quota in perequazione corrisponde alla cessione del 30% del valore aggiunto dell'area resa edificabile dal P.I. o già edificabile ma modificata dal P.I. Il valore aggiunto corrisponde alla differenza tra il valore iniziale dell'area e il nuovo valore ottenuto a seguito della nuova previsione urbanistica di P.I.

La perequazione si concretizza con la realizzazione e cessione di opere pubbliche e/o la cessione di superfici che saranno utilizzate dall'Amministrazione per:

- il completamento e/o potenziamento delle dotazioni territoriali standard;
- la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico;
- programmi di edilizia residenziale pubblica;
- zona di atterraggio di C.E / C.E.R. altrove maturati.

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

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

## **Art. 11           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 fini dell'attivazione della procedura di accordo tra Amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a compensazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo, i parametri di cui all'Art. 8.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## **Art. 13 Contenimento del consumo del suolo**

Il P.I. individua nel territorio comunale i seguenti ambiti:

1. Riqualificazione edilizia ed ambientale;
  2. Riqualificazione urbana.
1. riqualificazione edilizia ed ambientale: gli edifici e gli altri manufatti, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza.

Il Piano individua i manufatti da assoggettare ad interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale. Sono ammesse le operazioni di:

- a) demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni. La demolizione dà diritto all'applicazione del credito edilizio secondo le modalità di cui all'Art. 8 delle presenti norme.
- b) recupero, riqualificazione con destinazione uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e

antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.

2. riqualificazione urbana: ambiti urbani degradati ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, contraddistinti da una o più delle seguenti caratteristiche:

- degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
- degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto urbano eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado o assenza degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture non utilizzate o non compatibili, sotto il profilo morfologico, paesaggistico o funzionale, con il contesto urbano in cui ricadono;
- degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione;
- degrado ambientale: riferito a condizioni di naturalità compromesse da inquinanti, antropizzazioni, squilibri degli habitat e altre incidenze anche dovute a mancata manutenzione del territorio ovvero da situazioni di rischio individuabili con la pianificazione generale e di settore.

Il Piano individua il perimetro degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana e li disciplina in una apposita scheda. Detti interventi possono essere attuati mediante:

- c) piani urbanistici attuativi, ai sensi degli articoli 19 e 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- d) comparti, ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- e) permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

## **CAPO I – LE ZONE RESIDENZIALI**

### **Art. 14 Definizione ed interventi ammessi**

Queste zone sono destinate prevalentemente alla residenza: all'interno di queste zone sono ammessi gli alberghi e i pubblici esercizi, le attrezzature culturali, ricreative, turistiche e per lo spettacolo.

Sono ammesse, inoltre, le destinazioni direzionali, commerciali, piccoli laboratori artigianali di servizio, nonché ogni altra attività ritenuta compatibile con il carattere residenziale della zona. Tali attività non dovranno comunque comportare disturbo alle residenze per emissioni di rumori ed esalazioni moleste.

Sono escluse dalle zone di cui al presente articolo, le infrastrutture per il commercio all'ingrosso, per i trasporti merci e quelle attrezzature commerciali con superficie di vendita superiore ai 1.500 mq ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 50/2012 e ss.mm.ii, nonché le industrie e le attività artigianali che a giudizio dell'autorità competente, sentito il parere della Commissione Edilizia, siano incompatibili con la residenza.

### **Art. 15 Z.T.O. "A"**

Le prescrizioni del P.I. per le zone A sono rivolte al recupero, attraverso il restauro, il risanamento conservativo ed il ripristino, del tessuto urbano storico nel suo insieme e nelle singole unità edilizie.

Per i volumi esistenti all'interno delle zone A, aventi destinazione extra residenziale, e/o incongrui con le destinazioni citate ai commi primo e secondo dell'Art. 8 e per i quali si intende procedere ad un adeguamento funzionale delle destinazioni d'uso compatibilmente con la residenza, sono ammessi il recupero del volume edilizio nonché la ristrutturazione urbanistica, purché sia presentato un piano di recupero interessante tutti gli edifici ed aree di pertinenza dei manufatti di cui al presente comma.

Nel caso di totale demolizione dei fabbricati esistenti e successiva ricostruzione, la realizzazione degli interventi di cui al comma precedente è subordinata al rispetto di quanto segue:

1. Possibilità di recupero della volumetria esistente sino al raggiungimento della densità edilizia della zona territoriale definita dal dimensionamento del Piano, con le seguenti condizioni:
  - a) se il volume esistente all'interno dell'area di intervento definisce una densità edilizia fondiaria inferiore a quella della ZTO di appartenenza, il limite massimo di volume realizzabile sarà pari a quello esistente all'interno dell'area di intervento.
  - b) se il volume esistente all'interno dell'area di intervento definisce una densità edilizia fondiaria superiore a quella della ZTO di appartenenza, il limite massimo di volume realizzabile sarà quello definito dalla densità edilizia della ZTO per la superficie fondiaria dell'intervento.
2. Il calcolo della volumetria esistente da recuperare dovrà essere eseguito al netto delle superfetazioni e degli altri annessi privi di valore architettonico e formale, vale a dire di ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun

interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

3. Definizione di una altezza massima pari alle altezze degli edifici circostanti e comunque non superiore a ml. 9,50.

Nel caso di parziale demolizione dei fabbricati esistenti e successiva ricostruzione, il recupero della volumetria interessata dalla demolizione è consentita fino al raggiungimento di una quantità di volume pari al prodotto dell'indice di densità edilizia della ZTO di appartenenza per una superficie fondiaria corrispondente al volume esistente demolito. La superficie fondiaria e corrispondente al volume esistente demolito è determinata dal rapporto fra il volume esistente da demolire e l'indice fondiario esistente riferito all'intero volume.

Il recupero della volumetria delle porzioni da demolire deve in ogni caso rispettare le condizioni di cui al precedente punto 1a).

L'intervento di recupero della zona di degrado compresa nel comparto interessante l'insediamento della "ex filanda", dovrà recuperare e mantenere almeno una delle ciminiere, per la quale dovrà essere garantita un'adeguata stabilità statica e sicurezza e, possibilmente, ogni altro elemento significativo eventualmente ritenuto utile per la conservazione della memoria storica della "ex filanda" come ad esempio, l'andamento dei tetti, l'impianto territoriale e tipologico, l'uso dei materiali.

Gli interventi saranno attuati:

- con intervento diretto mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività nelle zone non soggette a strumento urbanistico attuativo nel rispetto del grado di protezione attribuito all'edificio e dal presente testo normativo;
- attraverso la formazione di un piano di recupero che potrà essere sia di iniziativa pubblica che privata nelle aree evidenziate nelle planimetrie di progetto come aree di degrado o che il Consiglio Comunale potrà individuare anche successivamente all'approvazione del P.I.;
- attraverso la formazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica nelle aree che il C.C. potrà individuare anche successivamente all'approvazione del presente testo normativo.

## **Art. 16 Z.T.O. "B" Residenziale consolidato**

Nelle zone "B" il piano si attua per intervento edilizio diretto.

Ai fini edilizi ed urbanistici le zone "B" sono disciplinate con i seguenti parametri:

• <i>Densità fondiaria massima</i>	Non dovrà essere superiore a quanto disposto nel dimensionamento edilizio
• <i>Altezza massima</i>	Non dovrà essere superiore a quanto disposto nel dimensionamento edilizio
• <i>Distanza dai confini</i>	Minimo ml. 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza. È sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine, previa sottoscrizione di atto di vincolo da parte del proprietario confinante, da trascriversi nei registri immobiliari e da richiamare nel permesso di costruire

• <i>Distanza tra fabbricati</i>	Minimo ml. 10,00.
• <i>Distanza dalle strade</i>	Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5,00 ml. per lato, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml.</li> <li>- 7,50 ml. per lato, per strade di larghezza compresa tra 7,00 ml. e 15,00 ml.</li> <li>- 10,00 ml. per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.</li> </ul>
• <i>Edifici esistenti</i>	Nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, possono ampliare il volume esistente sino alla concorrenza massima ammessa dalla densità fondiaria
• <i>Vani accessori</i>	Dovranno essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica principale; non è ammessa la costruzione di locali accessori alla residenza in costruzioni staccate dal corpo di fabbrica principale

#### Comparti B/5 e B/59

Gli ambiti, individuati nella cartografia di Piano, con la numerazione B/5 e B/59, sono interessati da attività produttive oramai dismesse, ricadenti in zone a prevalente destinazione residenziale.

Pertanto sono classificati come ambiti di riqualificazione urbana, soggetti a preventiva pianificazione attuativa delle le aree interessate dal perimetro di degrado.

Ai sensi dell'art. 12 comma 1 della l.r. 14/17, tali interventi sono sempre consentiti in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta Regionale in materia di consumo del suolo.

L'indice edificatorio territoriale massimo assegnato ai due ambiti è di Mc/mq. 1,5.

Per quanto riguarda il solo comparto B/5, la porzione di superficie d'ambito identificata con il Vp "Verde privato" non concorre alla formazione della volumetria complessiva del comparto.

L'altezza non dovrà superare ml. 7,50 per entrambi gli ambiti.

Per la zona B/59 l'altezza massima potrà essere derogata fino a ml. 9.50, a condizione che la maggiore altezza degli edifici sia conseguenza di una composizione architettonica che interessi solo una porzione della superficie coperta degli edifici.

Nelle Z.T.O. "B" Residenziale consolidato è ammessa la sopraelevazione di edifici esistenti a distanze inferiori rispetto a quelle precedentemente citate purché il nuovo volume insista sul sedime esistente. Nel caso di demolizione con ricostruzione è ammessa l'edificazione del nuovo edificio o di parti di edificio a distanze inferiori a quelle precedentemente citate purché sia sullo stesso sedime del fabbricato demolito. Nel caso in cui la demolizione con ricostruzione sia in attuazione del piano urbanistico attuativo, sono ammesse variazioni planimetriche nell'ubicazione del nuovo edificio.

## Art. 17 Z.T.O. "C1" Residenziale di completamento

Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

Ai fini edilizi ed urbanistici le zone C1 sono disciplinate con i seguenti parametri:

• <i>Densità territoriale massima</i>	Non dovrà essere superata, in sede esecutiva, una densità pari a quella indicata nel dimensionamento edilizio
• <i>Superficie fondiaria minima</i>	Nel rispetto dei sottoelencati parametri non viene fissata la superficie fondiaria minima di intervento
• <i>Altezza massima</i>	non dovrà superare ml 7,50
• <i>Distanza dai confini</i>	Minimo ml. 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza. È sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine, previa sottoscrizione di atto di vincolo da parte del proprietario confinante, da trascriversi nei registri immobiliari e da richiamare nel permesso di costruire
• <i>Distanza tra fabbricati</i>	Minimo ml. 10,00. È sempre ammessa la sopraelevazione di edifici esistenti a distanze inferiori rispetto a quelle precedentemente citate purché il nuovo volume insista sul sedime esistente
• <i>Distanza dalle strade</i>	Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: - 5,00 ml. per lato, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml. - 7,50 ml. per lato, per strade di larghezza compresa tra 7,00 ml. e 15,00 ml. - 10,00 ml. per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.
• <i>Edifici esistenti</i>	Nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, possono ampliare il volume esistente, sino alla concorrenza massima ammessa dalla densità territoriale
• <i>Vani accessori</i>	Dovranno essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica principale; non è ammessa la costruzione di locali accessori alla residenza in costruzione staccate dal corpo di fabbrica principale

## Art. 18 Z.T.O. "C2" Residenziale di espansione

Sono parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

In queste zone l'intervento edilizio ed urbanistico è subordinato alla preventiva formazione di un piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata da redigere ai sensi dell'Art. 14 delle presenti norme tecniche.

Ai fini edilizi ed urbanistici, le zone C2 sono disciplinate dai seguenti parametri:

• <i>Superficie territoriale d'intervento</i>	Non dovrà, di norma, essere inferiore a quanto indicata nel dimensionamento edilizio
• <i>Superficie fondiaria minima</i>	La superficie fondiaria minima dei lotti non dovrà essere inferiore a mq 600
• <i>Densità territoriale massima</i>	Non dovrà essere superata, in sede esecutiva, una densità pari a quella indicata nel dimensionamento edilizio
• <i>Altezza massima</i>	Non dovrà superare ml 7,50
• <i>Distanza dai confini</i>	Minimo ml.5,00. È ammessa la costruzione in aderenza
• <i>Distanza tra fabbricati</i>	Minimo ml. 10,00.: distanze inferiori sono ammesse solo in sede di piano urbanistico attuativo corredato di previsioni planivolumetriche, ma soltanto lungo le strade interne con funzione esclusiva di distribuzione ai lotti. È ammessa la sopraelevazione di edifici esistenti a distanze inferiori rispetto a quelle precedentemente citate purché il nuovo volume insista sul sedime esistente
• <i>Distanza dalle strade</i>	Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5,00 ml. per lato, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml.</li> <li>- 7,50 ml. per lato, per strade di larghezza compresa tra 7,00 ml. e 15,00 ml.</li> <li>- 10,00 ml. per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.</li> </ul>
• <i>Vani accessori</i>	Sono ammesse costruzioni isolate accessorie, destinate alla realizzazione di impianti tecnologici a servizio di una pluralità di edifici o che per le loro caratteristiche sono incompatibili con le caratteristiche residenziali: in ogni caso dovrà essere architettonicamente e formalmente risolto il loro inserimento nel nuovo contesto edilizio

## **Art. 19      Sistemazione di volumi esistenti e recupero di aree in zone residenziali**

All'interno delle Zone territoriali omogenee B, C, D ed E sono ammessi ampliamenti per gli edifici residenziali e/o per altre destinazioni d'uso conformi a quelle citate al precedente Art. 14 nei limiti e secondo le forme di cui ai commi successivi. Per quanto concerne l'ampliamento questo può essere concesso per una sola volta.

L'ampliamento non potrà essere superiore a mc 100,00 per unità abitativa ivi comprese le tipologie di vecchio impianto, a schiera, in linea, bifamiliari, con l'esclusione delle tipologie a blocco e/o fabbricati condominiali per i quali la quota di ampliamento deve intendersi riferita all'intero volume qualsiasi sia il numero degli alloggi; gli ampliamenti di edifici esistenti, per quanto riguarda la distanza dai confini dovranno rispettare le norme relative alla zona territoriale di appartenenza ed essere accorpate al fabbricato originario diventandone parte integrante. Soluzioni edilizie diverse potranno essere ammesse dall'autorità preposta sentita la commissione la CE.

Per gli edifici che hanno usufruito dei benefici di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive, si prescrive che agli stessi non possono essere applicate le norme di cui ai commi precedenti nel caso abbiano presentato domanda di condono edilizio per incrementi di volume aventi qualsiasi destinazione e consistenza. È ammesso un eventuale ampliamento solo ed unicamente nel caso in cui il volume sanato abbia una consistenza minore della quantità di cui al 2° comma del presente articolo, nel qual caso è concesso un incremento sino alla concorrenza di 100 mc. L'autorità preposta, su conforme parere della C.E., può autorizzare soluzioni diverse, riguardanti la ricomposizione edilizia ed urbanistica dei volumi condonati, privilegiando soluzioni unitarie, formalmente e figurativamente coerenti, purché in sede progettuale rimangano fermi i limiti volumetrici di cui ai commi precedenti; nel caso si opti per questa soluzione sono preferibili interventi che accorpino al corpo di fabbrica principale i volumi condonati. Nel caso di domanda di ampliamento o di ricomposizione dei volumi, dovrà essere presentata copia conforme della richiesta di condono che attesti la non sussistenza della suddetta condizione.

## CAPO II – LE ZONE PRODUTTIVE

### Art. 20 Z.T.O. “Dc” produttivo confermato

#### 20.1 Zone destinate ad attività produttive Dc-p

La principale destinazione è ad attività artigianali ed industriali, nonché depositi e magazzini funzionali all'attività produttiva.

Sono inoltre ammesse attività direzionali, commerciali all'ingrosso, ed al minuto legate all'attività produttiva ed altre assimilabili, compresi magazzini e depositi, sia nei settori alimentari che extralimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto ed i relativi uffici, mense ed altri servizi; possono essere previsti insediamenti di attività di supporto e di servizio quali autofficine per l'assistenza ai mezzi di trasporto, di distribuzione di carburante e di parcheggio.

Nell'ambito delle zone industriali previste dal P.I. sono ammesse le industrie e le attività artigianali insalubri, di cui all'art. 216 del T.U. leggi sanitarie del 1934, limitatamente a quelle classificate di seconda classe a condizione che vengano preventivamente realizzati i provvedimenti prescritti dall' autorità competente e dal regolamento comunale di igiene per la prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico, del suolo e acustico, a tutela della salute pubblica.

E' facoltà della Giunta di proporre al Consiglio Comunale, a norma dell'art. 104 del regolamento generale sanitario (R.D. 03.02.1901 n° 45) e dell'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie 1934, sentito il parere del responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. e della commissione edilizia, permettere l'insediamento di attività industriali ed artigianali classificate insalubri di prima classe, prescrivendo tutte le speciali cautele a tutela della salute pubblica e nel rispetto di tutte le norme prescritte al successivo Titolo IV° "Protezione ed interventi sull'ambiente".

Ai fini edilizi ed urbanistici le zone “Dc-p” sono disciplinate con i seguenti parametri:

• <i>Superficie coperta</i>	Massimo 50% della superficie fondiaria
• <i>Distanza dai confini</i>	Minimo ml. 6,00. È ammessa la costruzione in aderenza. E sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine, previa sottoscrizione di atto di vincolo da parte del proprietario confinante, da trascriversi nei registri immobiliari e da richiamare nel permesso di costruire
• <i>Distanza tra fabbricati</i>	Minimo ml. 12,00. Nel caso vi siano costruzioni esistenti poste sui confini, valgono le norme di cui agli artt. 873 e seguenti del codice civile. Nel caso di costruzioni ricadenti all'interno della stessa proprietà è ammesso un distacco minimo fra edifici non inferiore a ml. 10,00
• <i>Distanza dalle strade</i>	Minimo ml. 10,00
• <i>Altezza</i>	Massimo ml. 8,00. Per particolari e motivate esigenze produttive sono ammesse altezze superiori
• <i>Aree verdi</i>	Per interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di attività esistenti dovrà essere realizzato un verde alberato di mitigazione.
• <i>Residenza custode</i>	Per ogni unità locale è ammessa la realizzazione di un alloggio avente una volumetria non superiore a 450 mc. È destinato alla residenza del custode e/o del titolare

dell'attività produttiva senza incremento della superficie coperta massima e composta unitariamente con il corpo principale

## **20.2 Zone destinate ad attrezzature ricettive e turistico alberghiere Dc-r**

Tale zona è destinata alla realizzazione di alberghi e pubblici esercizi, nonché altre strutture ricettive a carattere collettivo.

Sono inoltre consentiti: magazzini, depositi, uffici e servizi strettamente necessari alle attività delle attrezzature di cui sopra.

Il P.I. in queste zone si attua mediante intervento diretto

Le aree risultanti libere dall'edificazione e dagli impianti pertinenti le attività, dovranno essere opportunamente piantumate utilizzando le specie indicate nel prontuario nonché a parcheggi alberati con specie ad alto fusto da dimensionare in base agli standard previsti dalla normativa vigente.

Ai fini edilizi ed urbanistici le zone "Dc-r" sono disciplinate dai seguenti parametri:

• <i>Superficie coperta</i>	Massimo 40% della superficie fondiaria
• <i>Distanza dai confini</i>	Minimo ml. 6,00.
• <i>Distanza tra fabbricati</i>	Minimo ml. 12,00. Nel caso vi siano costruzioni esistenti poste sui confini, valgono le norme di cui agli artt. 873 e seguenti del codice civile.
• <i>Distanza dalle strade</i>	Minimo ml. 10,00
• <i>Altezza</i>	Massimo ml. 12,50

## **20.3 Zone destinate ad insediamenti agroindustriali Dc-a**

Tale zona è destinata esclusivamente ad impianti industriali finalizzati alla lavorazione, trasformazione e vendita all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti agricoli: sono inoltre ammesse attività produttive collegate con l'agricoltura o a questa riconducibili.

Ai fini edilizi ed urbanistici le zone "Dc-a" sono disciplinate con i seguenti parametri:

• <i>Superficie coperta</i>	Massimo 60% della superficie fondiaria
• <i>Distanza dai confini</i>	Minimo ml. 6,00. È ammessa la costruzione in aderenza. È sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine, previa sottoscrizione di atto di vincolo da parte del proprietario confinante, da trasciversi nei registri immobiliari e da richiamare nel permesso di costruire
• <i>Distanza tra fabbricati</i>	Minimo ml. 12,00. Nel caso vi siano costruzioni esistenti poste sui confini, valgono le norme di cui agli artt. 873 e seguenti del codice civile. Nel caso di costruzioni ricadenti all'interno della stessa proprietà è ammesso un distacco minimo fra edifici non inferiore a ml. 10,00
• <i>Distanza dalle strade</i>	Minimo ml. 10,00
• <i>Altezza</i>	Massimo ml. 15,00 con esclusione dei volumi tecnici e salvo particolari esigenze tecniche
• <i>Residenza custode</i>	Per ogni unità locale è ammessa la realizzazione di un alloggio avente una volumetria non superiore a 450 mc. e destinato alla residenza del custode e/o del titolare

dell'attività produttiva senza incremento della superficie coperta massima e composta unitariamente con il corpo principale

## **Art. 21 Z.T.O. "Dr" Produttive da riconvertire**

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

Per tutti gli interventi ai fini produttivi si fa riferimento alle indicazioni del precedente articolo 20.1 "Dc-p".

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

Ai fini edilizi ed urbanistici gli interventi di riconversione sono disciplinati con i seguenti parametri:

• <i>Indice di zona e di edificabilità</i>	Secondo indicazioni accordo pubblico-privato
• <i>Indice di copertura</i>	Secondo indicazioni accordo pubblico-privato
• <i>Modalità d'intervento</i>	Piano Urbanistico attuativo o comparto edilizio
• <i>Altezze</i>	Secondo indicazioni accordo pubblico-privato
• <i>Distanza dalle strade</i>	Secondo indicazioni DM 1444/68
• <i>Distanze dai confini</i>	Secondo indicazioni accordo pubblico-privato con un minimo m. 5,00.
• <i>Distanze dai fabbricati</i>	Minimo m. 10,00.

## **Art. 22 ZTO "Dt" Produttivo-terziario**

Sono le aree da valorizzare sotto l'aspetto urbanistico, adeguatamente connesse al sistema viario principale destinate ad accogliere, prioritariamente attività commerciali anche per la grande distribuzione e parchi commerciali. In via secondaria sono consentiti anche interventi produttivi.

Per gli interventi ai fini produttivi si fa riferimento alle indicazioni del precedente articolo 20.1 "Dc-p". Per gli interventi diversi da quelli produttivi si fa riferimento ai seguenti parametri:

• <i>Indice di copertura</i>	Massimo 50% della superficie fondiaria
• <i>Modalità d'intervento</i>	Piano Urbanistico attuativo
• <i>Altezze</i>	Secondo indicazioni PUA
• <i>Distanza dalle strade</i>	m 10,00.
• <i>Distanze dai confini</i>	Minimo m. 6,00 dai confini dell'area d'intervento, con possibilità di edificazione a confine con assenso del confinante da trascriversi nei registri immobiliari.
• <i>Distanze dai fabbricati</i>	Minimo m. 12,00 o distanze diverse secondo indicazioni PUA

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

Negli elaborati grafici di progetto sono stati individuati, con apposita simbologia le “attività produttiva da confermare”, insediamenti produttivi per i quali è ammesso il permanere dell’esercizio dell’attività insediata. In tali ambiti sono ammessi:

- gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii;
- gli interventi volti all’adeguamento degli impianti dal punto di vista delle condizioni di igiene ambientale e di sicurezza del lavoro che non computino aumento di superficie e/o di volume;
- ampliamento (escluso le attività insalubri di prima classe e/o con reparti insalubri di prima classe) secondo le modalità definite dalla L.R. n. 55/2012 e ss.mm.ii. In sede di presentazione del progetto di ampliamento, dovranno essere definite le scelte relative alla ubicazione e morfologia degli edifici, l’uso dei materiali, favorendo soluzioni tipologiche e compositive in sintonia con il contesto, e adeguate aree a verde e parcheggi in relazione alle destinazioni d’uso previste. Deve inoltre previsto l’impianto di siepi ed alberature disposte in modo da minimizzare l’impatto visivo degli insediamenti con l’ambiente circostante utilizzando elementi tipici del luogo.

### **Art. 24            Sportello unico per le attività produttive**

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

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

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

Con il progetto edilizio deve inoltre essere previsto:

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

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

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

L'applicazione di tale normativa costituisce variante al P.A.T. solamente nel caso di interventi ai sensi dell'art. 4 LR 55/2012 ss.mm.ii. superiori ai 5.000 mq di superficie coperta.

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

## CAPO III – LE ZONE AGRICOLE

### Art. 25 Zona Agricola

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

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

1. Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della LR 11/2004 e ss.mm.ii., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e ss.mm.ii, nonché le norme del P.A.T. e le presenti norme tecniche operative.
2. 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.
3. 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.
4. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici esistenti, i quali sono costituiti da edifici rurali (residenze e strutture agricole produttive) compresi di norma nel raggio di 100 m dall'edificio considerato centro aziendale o dalle altre edificazioni. Qualora non sussistano queste condizioni, le nuove costruzioni devono essere realizzate preferibilmente nei 50 metri dalla viabilità pubblica (al di fuori della fascia di rispetto stradale). Dovranno essere garantite la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia, tenendo conto dei principi e delle tipologie aggregative preesistenti. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti.
5. Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi Art. 39 e dalle singole norme di tutela relative al titolo quinto delle presenti norme.
6. Sono ammessi modesti manufatti, in legno, necessari al ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione di fondi agricoli. Tali manufatti potranno avere una superficie coperta massima di 30 mq (comprensiva della superficie ad annesso rurale esistente), altezza massima di ml 3,00 all'imposta di gronda ed essere facilmente rimovibili.
7. Per le attività agrituristiche si rimanda alla specifica legislazione vigente in materia (LR 9/1997 e ss.mm.ii.).
8. 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.
9. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

10. 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 ss.mm.ii.
11. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricole produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel P.I..
12. 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.
13. Gli interventi di nuova edificazione e manutenzione del patrimonio edilizio esistente dovranno prevedere soluzioni e opere per l'adeguato inserimento ambientale e paesaggistico tipico della zona rurale.

## **Art. 26 Edificabilità ad uso abitativo**

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

Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare i seguenti indici:

• <i>Altezze</i>	H. massima m. 7,50
• <i>Distanza dalle strade</i>	All'esterno della fascia di rispetto stradale
• <i>Distanze dai confini</i>	Minimo m. 5,00 o distanze diverse previo accordo tra le parti
• <i>Distanze dai fabbricati</i>	Minimo m. 10,00

Nella zona agricola per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo e la ristrutturazione, fatti salvi gli edifici di cui all' Art. 39.

Per gli edifici a destinazione residenziale è ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc.

Le distanze dai ricoveri per animali devono rispettare i minimi previsti dalle vigenti norme regionali in materia.

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

## **Art. 27 Strutture agricole-produttive**

Si considerano le strutture agricole-produttive (definite dal DGR 3178/2004, lettera d) punto 3 e ss.mm.ii. i locali atti alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché i locali atti ad ospitare attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente

di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità, come definite dalla legge. La loro edificazione è definita sulla base di un piano aziendale approvato dall'AVEPA ai sensi degli art. 44 e 45 della LR 11/2004 e ss.mm.ii..

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.

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

• <i>Altezze</i>	Inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 6,50; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive-aziendali
• <i>Distanza dalle strade</i>	All'esterno della fascia di rispetto stradale
• <i>Distanze dai confini</i>	Minimo m. 5,00 o distanze diverse previo accordo tra le parti
• <i>Distanze dai fabbricati</i>	Minimo m. 10,00

Il rilascio di titoli abilitativi per l'edificazione di strutture agricole produttive determina un vincolo di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 45 c. 4 della LR11/2004, vincolo da riportare nel titolo abilitativo stesso e da trascrivere nell'apposito Registro Fondiario tenuto dal Comune.

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

## **Art. 28      Principali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali degli edifici nelle zone agricole**

Per le nuove costruzioni, ampliamento di edifici esistenti, nonché per opere di manutenzione straordinaria, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) sono ammesse solamente coperture a due falde con il colmo orientato secondo il prospetto maggiore ed il manto di copertura in coppi, la pendenza dovrà essere compresa tra il 30% ed il 40%;
- b) le grondaie dovranno avere unicamente sezione semicircolare ed i pluviali sezione circolare; i materiali da impiegarsi per la loro realizzazione potranno essere il rame o la lamiera zincata: per interventi su edifici esistenti, valutati i caratteri compositivi e figurativi d'insieme, il rispetto della presente norma è valutato dall'autorità preposta sentito il parere della Commissione Edilizia;
- c) la forometria dovrà riflettere i criteri organizzativi e i rapporti dimensionali delle consuetudini costruttive locali tradizionali; i serramenti e gli scuri dovranno essere in legno: non sono ammessi né avvolgibili (persiane), né controfinestre esterne e serramenti metallici in genere;
- d) edifici di nuova costruzione e ampliamenti di edifici esistenti dovranno essere progettati secondo criteri informati all'unitarietà dei prospetti; in particolare i tetti

dovranno avere falde uniche e raccordate a quelle di eventuale nuova costruzione con la medesima pendenza e le stesse caratteristiche del tetto esistente;

- e) è ammessa la realizzazione di portici con le stesse caratteristiche formali e soluzioni architettoniche conseguenti a quelle dell'edilizia storica di vecchio ed antico impianto: il volume pertinente ai portici, ai fini dell'applicazione degli indici, viene conteggiato ad 1/2 dell'effettiva consistenza qualora gli stessi sono chiusi su due o più lati, non viene conteggiato se è aperto su tre lati;
- f) non è ammesso nessun tipo di poggolo a sporgere; gli sporti frontali non dovranno essere superiori a cm. 60 compresa la grondaia e la sagomatura della cornice di gronda dovrà essere a semplice disegno; gli sporti laterali dovranno essere realizzati preferibilmente a filo e comunque non dovranno avere aggetti superiori a cm 20;
- g) eventuali intonaci esterni dovranno essere esclusivamente di tipo tradizionale; prima di procedere alla tinteggiatura esterna definitiva dell'edificio, dovranno essere eseguite delle campionature in modo da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale il colore definitivo;
- h) per gli edifici con grado di protezione, nonché per le relative aree di pertinenza, valgono le prescrizioni, ai fini degli interventi edilizi, di cui all'Art. 39 delle norme tecniche di attuazione. Le aree libere dovranno restare inedificate ed alberate con specie conformi a quelle indicate nel prontuario e, nel caso di interventi da assentire con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, dovranno essere eliminate superfetazioni e costruzioni accessorie incongrue con l'impianto architettonico complessivo.
- i) per edifici destinati ad annessi rustici valgono le prescrizioni di cui ai precedenti punti b), g) nel caso siano isolati in costruzione a sé stanti: nel caso siano annessi al corpo di fabbrica destinato ad abitazione, valgono tutte le prescrizioni di cui ai punti precedenti;
- j) per tutti gli edifici destinati ad annesso rustico anche accorpati alla residenza, dovrà essere prevista la posa a dimora di specie vegetali, o specie legnose da frutto, atte a mascherare e ad inserire nell'ambiente e nel paesaggio l'intervento edilizio.

L'autorità preposta, su conforme parere della C.E., può autorizzare l'uso di materiali diversi purché questi siano compatibili con le caratteristiche figurative dell'insieme e non contrastino con i caratteri paesaggistici delle zone agricole.

## **Art. 29      ZTO "Er" Nuclei residenziali agricoli**

Nelle planimetrie di progetto del P.I. sono individuate con apposita grafia le parti di territorio caratterizzate da nuclei residenziali agricoli significativi.

All'interno di queste zone, ad esclusione degli ambiti individuati come lotti interclusi, sono consentiti gli interventi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della LR 11/2004 e ss.mm.ii., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e ss.mm.ii.

Ai fini dell'edificazione vengono fissati i seguenti parametri:

- a) densità edilizia fondiaria per le costruzioni residenziali: dovrà essere conforme a quanto disposto dalla L. R. n° 11/04;
- b) altezza massima fuori terra: non dovrà essere superiore, nel caso di nuove costruzioni a ml. 8,00; per gli annessi rustici è ammessa l'altezza massima di ml. 6,50;
- c) distanza edifici residenziali:
  - dai confini minimo di ml. 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza;
  - tra fabbricati minimo di ml. 10,00. È ammessa la sopraelevazione di edifici esistenti a distanze inferiori rispetto a quelle indicate nel presente testo di norme, purché il nuovo volume insista sul sedime esistente;
- d) distanza annessi rustici:
  - dai confini ml. 5,00;
  - dai fabbricati ml. 10,00;
- e) distanza dalle strade: devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - 5,00 ml. per lato, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml.
  - 7,50 ml. per lato, per strade di larghezza compresa tra 7,00 ml. e 15,00 ml.
  - 10,00 ml. per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.
- f) edifici esistenti: per edifici ad uso residenziale esistenti in queste aree è ammesso l'ampliamenti come normato della L.R. 11/04;
- g) tipologie: le caratteristiche tipologiche costruttive e formali degli edifici saranno quelle riportate dall'Art. 28;

Nell'ambito dei lotti interclusi individuati nel P.I. con apposita perimetrazione, è ammessa l'edificazione di nuovi fabbricati. In tali zone l'edificazione è ammessa indipendentemente dal possesso dei requisiti previsti dalla L.R. 11/04. Oltre a quanto prescritto alle lettere b, c, d, e, g) del comma precedente, ai fine dell'edificazione vengono fissati i seguenti parametri:

- a) superficie fondiaria minima: la grafia di progetto individua i lotti interclusi in cui è ammessa la nuova edificazione;
- b) densità edilizia fondiaria per le costruzioni residenziali: è ammessa la realizzazione di 800 mc. ad uso residenziale, da eseguirsi attraverso un progetto unitario, per ogni lotto intercluso determinato ai sensi del precedente punto a), indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà;
- c) è ammessa la realizzazione di edifici destinati ad annessi rustici purché di limitate dimensioni, aventi una superficie lorda di pavimento di 50 mq. ed escludendo qualsiasi forma di allevamento, nel caso di nuove costruzioni in continuità con il fabbricato essa deve essere formalmente integrata a questo e non superarlo in altezza.
- d) Distanze strade: minimo ml. 10,00.

### **Art. 30 Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo**

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

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

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

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

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

- tipo edilizio residenziale o annesso di tipo rurale: è ammesso il recupero della volumetria esistente;
- tipo edilizio a "capannone" industriale, artigianale, agricolo: è ammesso il recupero della volumetria esistente 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.

Nel caso gli annessi ricadano in fasce di rispetto, gli ampliamenti non potranno sopravanzare verso le eventuali fonti di vincolo e nel caso di demolizione con ricostruzione gli interventi andranno realizzati, se possibile, all'esterno delle fasce di rispetto di cui ai punti da 1 a 9 dell'art. 44.

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

### **Art. 31            Allevamenti zootecnici**

Le caratteristiche delle strutture e manufatti per l'allevamento degli animali, la sussistenza del nesso funzionale tra allevamento medesimo e azienda agricola, la determinazione di allevamento "zootecnico-intensivo" sono contenuti negli Atti di Indirizzo all'art. 50 - lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole approvati con DGR n° 3178 del 08/10/2004 e modificati dalla DGR n°856/2012 ss.mm.ii.

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

- dai limiti delle zone agricole;
- dai confini di proprietà;
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate);
- tutte le strutture esistenti che optino per la volontaria definitiva dismissione totale o parziale delle attività possono ottenere possibilità di riconversione attraverso specifici accordi pubblico-privato previa verifica dello stato e delle necessità di ampliamento degli allevamenti circostanti le strutture da dismettere e da riconvertire;

- le concimaie dovranno essere realizzate in conformità a quanto stabilito dalla D.G.R. n. 2495 del 7.08.2006 e dal Decreto della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134 del 21 aprile 2008;
- le vasche di stoccaggio liquami dovranno essere in cemento armato prefabbricato o gettato in opera; le dimensioni dovranno essere adeguate a quanto previsto nell'allegato d) della D.G.R. n° 3178 del 08/10/2004 e ss.mm.ii.. In prossimità di queste vasche dovrà essere prevista una barriera arborea di mitigazione ambientale oppure le stesse dovranno essere interrate;
- gli edifici destinati ad allevamento, le concimaie, i depuratori aziendali dovranno mantenere una distanza dai confini di proprietà pari ad almeno 10 m;
- gli allevamenti intensivi presenti nel territorio generano una fascia di inedificabilità commisurata ai parametri di legge. Le trasformazioni in ambiti adiacenti agli allevamenti intensivi sono soggette alla verifica della effettiva fascia di rispetto.

### **Art. 32      Attività turistiche connesse al settore primario**

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

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

## CAPO IV – LE ZONE PER SERVIZI

### Art. 33 Definizione delle opere di urbanizzazione

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

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

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

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

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

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

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

Le opere di urbanizzazione secondaria sono riconducibili a:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### F1- Aree per l'Istruzione

Sono destinate a sede di attrezzature scolastiche realizzabili sia dall'Amministrazione Comunale che da altri enti pubblici. Tali aree dovranno essere conformi a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia, in particolare per quanto riguarda la localizzazione delle strutture scolastiche.

Sono assimilate alle attrezzature di cui sopra anche tutte quelle a gestione privata.

## F2- Aree per attrezzature di interesse comune

Sono destinate esclusivamente a sede di servizi pubblici o di interesse comune, funzionali e necessari alla vita associativa della comunità, realizzabili sia dall'Amministrazione Comunale che da altri enti pubblici.

Le attrezzature realizzabili all'interno delle zone individuate come F2 e precisate in grafia di piano sono le seguenti:

- a) centri civici, uffici di quartiere e sedi decentrate dell'amministrazione locale; sedi di associazioni, organi decentrati dell'amministrazione pubblica (P.T., P.S., etc.) servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, sanitari, etc.; edifici per il culto ed opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi, assistenziali, attrezzature culturali, ricreative, sportive, etc.
- b) servizi sanitari di gestione pubblica quali poliambulatori, farmacie, etc.
- c) eventuali residenze temporanee per particolari esigenze di pubblica utilità.

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

Sono ammessi parchi pubblici, aree attrezzate per il gioco libero e per il riposo, attrezzature per la pratica sportiva e la ricreazione. Nell'attuazione delle predette aree le attrezzature sportive e ricreative debbono essere commisurate alle esigenze degli abitanti della località in cui sono inserite e, se necessario, di quelli limitrofi.

Sono ammessi, oltre che interventi da parte del Comune, anche interventi da realizzarsi da parte di privati, enti ed associazioni purché sulla base di una convenzione da stipularsi con il Comune.

L'intervento da parte dei privati è ammesso purché sia garantito il prevalente uso pubblico delle attrezzature sportive previste.

## F4- Aree per parcheggi

I parcheggi dovranno essere dimensionati in base alla normativa vigente ed alle effettive esigenze del servizio ad uso pubblico cui sono destinati.

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

## **Art. 35      Costruzioni di natura particolare di pubblica utilità**

L'ubicazione, il dimensionamento e la conformazione architettonica di costruzioni aventi particolare natura ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, centrali e centraline telefoniche, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali, detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria, recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se nel caso essere protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata.

La distanza dai confini, dai fabbricati e dalle sedi stradali resta disciplinata per impianti privati dalla normativa riguardante la zona interessata.

Le costruzioni a servizio delle reti di distribuzione elettrica, gas e telefonica, ecc. ricadenti nelle zone edificate, in caso di provata impossibilità, potranno essere posizionate anche a distanze inferiori a quelle di norma prescritte.

### Art. 36 Dotazioni urbanistiche minime

Il P.I. fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 33 mq/abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale.

Per il calcolo degli abitanti teorici si utilizza il parametro di 200 mc/abitante.

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

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

#### 1 - Dotazione urbanistica interventi indiretti residenziali soggetti a SUA

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

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

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

#### 2 - Dotazione urbanistica interventi produttivi soggetti a SUA

ZONA DI ESPANSIONE		
OO.UU. PRIMARIE	Aree per servizi	10% della superficie territoriale di cui almeno il 50% riservato a parcheggio

OO.UU. SECONDARIE	Aree per servizi	10% della superficie territoriale riducibile fino al 4% della superficie territoriale mediante convenzione in cui il Comune ottiene la monetizzazione
<b>ZONA DI COMPLETAMENTO</b>		
OO.UU. PRIMARIE	Aree per servizi	5 % della superficie territoriale di cui almeno il 50% riservato a parcheggio
OO.UU. SECONDARIE	Aree per servizi	5% della superficie territoriale riducibile fino al 2% della superficie territoriale mediante convenzione in cui il Comune ottiene la monetizzazione

### 3 - Dotazione urbanistica interventi direzionali soggetti a SUA

<b>ZONA DI ESPANSIONE</b>		
OO.UU. PRIMARIE	Aree per servizi	100 mq ogni 100 mq di superficie totale di cui almeno il 50% riservato a parcheggio
OO.UU. SECONDARIE	Aree per servizi	10 mq ogni 100 mq di superficie totale
<b>ZONA DI COMPLETAMENTO</b>		
OO.UU. PRIMARIE	Aree per servizi	80 mq ogni 100 mq di superficie totale di cui almeno il 50% riservato a parcheggio
OO.UU. SECONDARIE	Aree per servizi	5 mq ogni 100 mq di superficie totale interamente monetizzabile mediante convenzione

### 4 - Dotazione urbanistica interventi commerciali soggetti a SUA

<b>ZONA DI ESPANSIONE</b>		
OO.UU. PRIMARIE	Centro storico	Definiti da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi, ai percorsi veicolari e pedonali.
	Esercizi di vicinato e Medie strutture fuori centro storico	0,8 mq/mq della superficie totale
	Grandi strutture fuori centro storico e dentro centro urbano	0,5 mq/mq della superficie lorda di pavimento
	Grandi strutture fuori centro storico e fuori centro urbano	Settore alimentare 1,8 mq/mq SV 1,0 mq/mq SLP Settore non alimentare 1,0 mq/mq SV 0,8 mq/mq SLP
<b>ZONA DI COMPLETAMENTO</b>		
OO.UU. PRIMARIE	Centro storico	Definiti da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi, ai percorsi veicolari e pedonali.

	Esercizi di vicinato e Medie strutture fuori centro storico	0,6 mq/mq della superficie lorda di pavimento
	Grandi strutture fuori centro storico e dentro centro urbano	0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento
	Grandi strutture fuori centro storico e fuori centro urbano	Settore alimentare 1,8 mq/mq SV 1,0 mq/mq SLP Settore non alimentare 1,0 mq/mq SV 0,8 mq/mq SLP

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale dovranno essere reperite aree a parcheggio e aree libere secondo i parametri stabiliti dalla tabella sopra riportata e comunque nel rispetto della L.R. n. 50/2012 ss.mm.ii.

#### 5 - Dotazione urbanistica interventi turistici, ricettivi e ricreativi soggetti a SUA

STANDARD PRIMARIO	Aree per servizi	15 mq ogni 100 mc con un minimo di 1 posto auto ogni camera/alloggio. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.
STANDARD SECONDARIO	Aree per servizi	10% della superficie territoriale riducibile con monetizzazione fino al 4% della superficie territoriale

#### Note generali

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

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

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

### **Art. 37      Parcheggi privati**

Ogni singola unità deve disporre di una superficie destinata a parcheggio privato ricavato nella stessa costruzione o all'interno del lotto, oppure in aree esterne al lotto purché siano funzionali e assentite all'edificio con vincolo notarile registrato e trascritto.

- a) Per gli interventi residenziali, dovranno essere ricavati, appositi spazi privati per parcheggio, nella misura di 1 mq per ogni 10 mc in appositi spazi ricavati all'aperto o

nei fabbricati. Tale dotazione si intende minima con esclusione quindi di aree di manovra e viabilità di accesso.

Nel caso di interventi negli edifici esistenti e nei nuovi fabbricati residenziali fino a due alloggi, è ammesso il conteggio degli spazi di manovra al fine della determinazione della dotazione minima di spazi a parcheggio.

- b) Per attività artigianali, industriali, magazzini e simili mq. 10,00 per ogni 100,00 mq di superficie fondiaria.
- c) Per le attività direzionali e commerciali:
  - soggetti a intervento diretto non ricompresi in ambiti SUA: mq. 80,00 per ogni 100,00 mq di superficie totale.
  - soggetti a intervento indiretto: mq. 20,00 per ogni 100,00 mq di superficie totale;
- d) Per attività alberghiere, sanitarie e simili mq. 10,00 per ogni 100,00 mq di superficie totale.

Solamente per interventi diretti per nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 e ss.mm.ii. e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.

- e) Per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: 30,00 mq ogni 100,00 mq di superficie utile.

Nell'impossibilità dimostrata di reperire tali spazi all'interno della proprietà e per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente le aree a parcheggio privato potranno essere monetizzate secondo le modalità e l'importo da stabilirsi con apposito atto di Giunta Comunale.

## **TITOLO QUINTO - TUTELE E VINCOLI**

## **Art. 38      Edifici di valore storico, architettonico e ambientale**

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

- Edifici vincolati da legge
- 1° grado di protezione – Edifici o parti di edificio da conservare;
- 2° grado di protezione – Risanamento conservativo;
- 3° grado di protezione – Edifici o parti di edificio soggetti a restauro propositivo;
- 4° grado di protezione – Edifici per i quali sono ammesse trasformazioni tipologiche;
- 5° grado di protezione – Edifici o parti di edificio in cui sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione.

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.

Per ogni unità abitativa, non assoggettata a strumento urbanistico preventivo, è possibile richiedere il singolo permesso di costruire purché l'intervento sia attuato secondo quanto previsto dal grado di protezione assegnato.

Tenendo conto della definizione dei gradi di protezione di cui all'Art. 39, che costituisce il punto di partenza per stabilire le modalità di conservazione/trasformazione su ciascun edificio, è ammesso, ad esclusione degli edifici vincolati per legge, la variazione di un solo grado in più o in meno a seguito di presentazione di una specifica analisi storica e precisando il tipo di intervento a livello architettonico.

## **Art. 39      Gradi di protezione**

### Edifici vincolati per legge

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

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

### Grado di protezione 1- Edifici o parti di edificio da conservare

In questa categoria rientrano gli edifici o parti di edificio di particolare valore architettonico e monumentale, evidenziati in grafia di Piano.

In questi edifici sono ammessi solo interventi di restauro, che sulla base di una approfondita documentazione ed analisi storica, architettonica e tecnica, siano rivolti alla conservazione dell'impianto o al suo ripristino in modo da tramandare al futuro il manufatto edilizio nella sua interezza e funzionalità.

Con la scorta dell'analisi storica di cui al comma precedente, le opere di conservazione dell'edificio o gli interventi di ripristino devono essere riferiti all'impianto del manufatto considerato al momento della sua maggiore compiutezza architettonica e tipologica. In conformità a quanto su esposto, devono essere eliminati:

- le sovrastrutture, gli annessi senza valore e/o particolari connotazioni, le superfetazioni e le suddivisioni interne, verticali e orizzontali, in contraddizione con l'impianto tipologico e la composizione architettonica dell'edificio;

- tutte quelle alterazioni incongrue rispetto ai valori architettonici e storici dell'edificio. Devono invece essere conservati:

- le aggiunte, modifiche e trasformazioni che l'edificio originario ha registrato nel tempo e che siano coerenti con il suo impianto tipologico e la sua architettura;
- gli elementi decorativi, gli accessori, i particolari che costituiscono parte integrante dell'architettura dell'edificio;
- tutti gli elementi esterni (recinzioni, cancellate, elementi in ferro e lapidei) che costituiscono parte integrante del tipo edilizio e/o integrino la completezza insediativa dello stesso (allineamento spazi circoscritti, punti di accessibilità).

Sono inoltre ammessi, nel caso siano strettamente necessari e senza alterazione all'impianto architettonico e tipologico, i seguenti tipi di intervento:

- opere relative alla manutenzione straordinaria, o riordino, o inserimento di cucine e servizi igienici ed installazione di servizi tecnologici (ascensori, montacarichi, impianti di riscaldamento e condizionamento, condutture, ecc.) purché non siano alterate e compromesse le strutture portanti ed il profilo delle coperture, nonché l'aggiunta di altri eventuali elementi ritenuti indispensabili alla funzionalità dell'edificio;
- adeguamento e consolidamento statico delle strutture portanti, sia verticali che orizzontali, con l'aggiunta, solo se ritenuta indispensabile, di nuovi elementi in funzione statica;
- rifacimento, usando gli stessi materiali e le stesse tecnologie originali, di tutti gli elementi o particolari irrecuperabili le cui condizioni di degrado non consentano interventi di restauro in senso stretto;
- reintegrazione di tutte quelle parti minori del manufatto edilizio che abbiano coerenza storica e tali da essere indispensabili alla completezza tipologica ed architettonica dell'edificio;
- è ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili, ove preesistente, pari a ml. 2,40 senza modificare la quota originaria dei solai.

### Grado di protezione 2 – Risanamento conservativo

Riguarda edifici di valore storico-ambientale di cui interessa la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia.

L'intervento ammesso è il risanamento conservativo da attuarsi con le seguenti prescrizioni:

- conservazione delle facciate esterne ed interne dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, ecc.);
- conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, ecc.);
- conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.);
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistema ad orto o giardino;

- possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario; è ammesso l'inserimento di abbaini purché ricavati in pendenza con le falde del tetto;
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- possibilità di limitata traslazione dei solai privi di caratteri architettonici; compatibilmente con la conservazione della struttura morfologica;
- possibilità di utilizzare un'altezza media dei vani abitabili pari a ml 2,40 (minimo ml. 1,70); nel caso l'altezza media non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

### Grado di protezione 3 – Edifici o parti di edificio soggetti a restauro propositivo

Il seguente grado di protezione riguarda gli edifici o parti di edificio di valore storico ambientale; per questi edifici l'intervento è così disciplinato:

- è vietato procedere alla modifica della consistenza volumetrica, sia verticale che orizzontale, con l'aggiunta di nuovi corpi edilizi;
- sono obbligatorie le demolizioni delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano particolare interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- nel caso di tipologie aggregate, a schiera, o altro, è fatto obbligo di mantenere le membrature murarie anche interne che suddividano le unità abitative aggregate;
- è obbligatoria la conservazione ed il ripristino di tutti gli elementi esterni (recinzioni, cancellate, elementi in ferro e lapidei) che costituiscono parte integrante del tipo edilizio e/o integrino la completezza insediativa dello stesso (allineamento spazi circoscritti, punti di accessibilità);
- conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, della partitura e posizione dei fori;
- conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali.

In particolare sono ammessi i seguenti interventi:

- nell'ambito della conservazione della consistenza volumetrica sono ammesse modifiche alla distribuzione ed all'organizzazione interna;
- possibilità di rendere comunicanti unità tipologiche adiacenti qualora risultino troppo ridotte per un'utilizzazione autonoma, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici;
- possibilità di inserire servizi igienici aerati ed illuminati artificialmente;
- possibilità di traslazione dei solai senza modificare il numero dei piani con la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili, ove preesistente, pari a ml. 2,40 (minimo ml. 1,70); nel caso l'altezza media non sia raggiungibile neppure

applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

#### Grado di protezione 4 – Edifici per i quali sono ammesse trasformazioni tipologiche

Per tali edifici è ammessa la trasformazione dell'involucro ed anche dei caratteri tipologici nel rispetto dei caratteri figurativi ricorrenti nell'area.

Edifici con caratteri analoghi ed equivalenti dovranno seguire i medesimi criteri informativi. Sono consentiti, in particolare, i seguenti tipi di intervento:

- accorpamento di più unità edilizie con lo scopo di pervenire ad una nuova entità tipologica di dimensione maggiori;
- riduzione della superficie costruita del lotto, aumentando l'area di pertinenza scoperta, attraverso, ad esempio, la demolizione di corpi interni non prospettanti su strade, vie o altri spazi aperti al pubblico; demolizione di annessi e superfetazioni senza valore e successivi all'epoca della costruzione originaria, ecc;
- spostamento, trasformazione od eliminazione di ingressi e blocchi-scala, purché l'intervento proposto faccia riferimento ad un nuovo schema tipologico;
- ridisegno delle facciate, parziale e totale solo se strettamente necessario, purché l'intervento proposto sia coerente con i caratteri delle cortine edilizie e del contesto urbano di cui esse sono parte integrante;
- possibilità di traslazione dei solai senza modificare il numero dei piani con la possibilità di riutilizzare i vani abitabili ove preesistenti.

#### Grado di protezione 5 – Edifici o parti di edificio in cui sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione

Il seguente grado di protezione comprende edifici per i quali è ammessa la demolizione con ricostruzione totale o parziale delle parti demolite secondo i seguenti criteri.

I nuovi edifici o le parti di questi saranno progettati tenendo presente la problematica culturale dell'inserimento nell'ambiente storico circostante.

La superficie utile consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte; il volume massimo ammesso è pari a quello esistente senza tenere conto di superfetazioni ed altri annessi privi di valore architettonico e formale.

Nel caso il tessuto edilizio esistente sia costituito da unità tipologiche ripetute serialmente, il nuovo edificio dovrà uniformarsi alla stessa tipologia; in ogni caso la scelta tipologica dovrà essere coerente con i caratteri del preesistente tessuto edilizio.

Il disegno delle facciate dovrà essere basato sulla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio, sufficientemente ampio per essere significativo dei caratteri compositivi della cortina edilizia.

In caso di sovrapposizione a parti di edifici esistenti, parti nuove e parti esistenti devono essere progettate tenendo conto della reciproca integrazione e della continuità del tessuto edilizio.

Le aree eventualmente liberate sono assoggettate alle prescrizioni delle N.T.O. ed alle destinazioni e vincoli indicati nella cartografia di piano.

## **Art. 40      Ambiti di tutela**

Il P.I. individua nel territorio comunale i seguenti ambiti di tutela ambientale:

1. ambiti di tutela;
  2. verde privato;
  3. vincolo paesaggistico corsi d'acqua;
  4. coni visuali.
1. Ambiti di tutela. Al fine di promuovere la sua manutenzione, conservazione e valorizzazione, vanno perseguite le seguenti finalità:
- tutelare e ricostruire le caratteristiche naturali e paesaggistiche dell'area delle risorgive sia nei singoli elementi caratteristici, sia nei complessi di beni naturalistici e paesaggistici;
  - tutelare il sistema idrogeologico, per quegli aspetti che ricadono in quest'area, nei suoi elementi costitutivi, e disciplinare gli usi compatibili con la fragilità idrogeologica;
  - disciplinare e orientare l'uso agricolo dei suoli, in relazione alla fragilità idrogeologica, invertendo la sottrazione di aree al sistema delle risorgive, alle zone umide e ai complessi vegetazionali anche tramite il pagamento di adeguati indennizzi (se disponibili con i piani di sviluppo rurale);
  - incentivare il recupero ambientale degli ambiti degradati e la riqualificazione delle risorse idriche superficiali e sotterranee, promuovendo l'eliminazione o il contenimento dei carichi derivati dalle attività antropiche inquinanti;
  - ripristinare il manto vegetale;
  - intervallare le superfici con vegetazione di tipo arboreo (boschi, macchie boschive, siepi, ecc.) ad altre condotte a prateria;
  - assicurare la tutela e/o la ricostruzione di un ambiente idoneo alla conservazione delle specie animali e vegetali nonché all'incremento della biodiversità;
  - promuovere e regolamentare la fruizione scientifica e didattica;
  - disciplinare e controllare la fruizione ricreativa compatibile.

Per le particolari caratteristiche di queste aree, che mantengono la destinazione agricola, devono essere tutelate e valorizzate le specificità ambientali e testimoniali in esse presenti.

Pertanto in tali ambiti sono vietate ad esempio:

- le nuove edificazioni salvo che per la costruzione e l'adeguamento di strutture e/o servizi pubblici o di interesse pubblico;
- l'insediamento di attività industriali, dell'artigianato produttivo, di imprese artigiane di servizi e di allevamenti zootecnici intensivi;
- l'asfaltatura delle strade, tranne i casi particolari in cui sia dimostrata la necessità per motivi funzionali legati all'attività agricola, alla sicurezza ed all'aumento dei flussi di traffico.
- interventi di miglioria fondiaria, destinati a modificare le peculiari caratteristiche dei luoghi ed il regime idraulico della zona;
- cave e discariche;
- l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive, esercizi pubblici, servizi ed indicazioni riguardanti la visitazione turistica.

- Il taglio e di eliminazione di alberi lungo i corsi d'acqua, fatte salve le normali e necessarie operazioni di manutenzione.
2. Le aree a verde privato sono gli spazi ancora liberi da mantenere inalterati. Queste aree sono destinate a giardino, a parco, al mantenimento delle coltivazioni, agli usi ed alle attività ricreative all'aperto, parcheggi privati pertinenziali con esclusione di ogni nuova costruzione, salvo la realizzazione di manufatti accessori (vedi regolamento edilizio) e serre nel rispetto delle alberature esistenti. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria.
  3. Il P.I. individua 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. 8 delle presenti norme.

Gli interventi di trasformazione all'interno dell'area oggetto di vincolo, qual ora consentiti, devono prevedere quanto segue:

- divieto di modificare lo stato dei luoghi per quanto riguarda lo specchio d'acqua la flora e la morfologia del terreno;
- divieto di estirpazione delle essenze arboree di pregio, dei filari alberati, delle macchie alberate e delle siepi e ogni movimento terra, le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite utilizzando essenze arboree dello stesso tipo, qualora autoctone;
- sono vietati interventi di tombatura e di riduzione dell'alveo, nonché diminuzioni della portata idrica esistente;
- la manutenzione e la pulizia delle sponde devono essere attuate in tempi differenti, favorendo la naturalità delle stesse, o mediante tecniche proprie della ingegneria naturalistica, e volte a conservare la presenza delle idrofite che contribuiscono alla fitodepurazione dell'acqua;
- è vietato l'abbruciamento della vegetazione delle sponde;
- gli attraversamenti necessari per eventuali accessi ai fondi devono essere realizzati mediante la costruzione di solette ancorate sulle scarpate di larghezza massima pari a 4 metri. Larghezze maggiori potranno essere autorizzate solo per comprovate esigenze tecniche e dovranno essere inserite in modo armonico nel contesto paesaggistico, sulla base di un progetto di inserimento ambientale, che evidenzi il ridotto impatto del manufatto.
- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;
- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
- la conversione dei sistemi irrigui da scorrimento ad aspersione;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione previa convenzione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.

4. I coni visuali sono luoghi di particolare pregio dove si può percepire un ambiente storico e/o naturalistico. In queste aree non è consentita alcuna edificazione tra l'origine del cono e la quinta dello sfondo, fatti salvi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed eventuali ampliamenti consentiti. Gli elementi detrattori che limitano la godibilità del tratto di area libera da tutelare dovranno essere demoliti e la demolizione dà diritto all'applicazione del credito edilizio di cui all'Art. 8.

#### **Art. 41 Siti e aree a rischio archeologico**

Sono siti e aree che il P.T.C.P. individuano come a rischio archeologico nelle quali è da sottoporre a verifica la possibilità di rinvenimenti archeologici.

Gli interventi previsti 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.

Sono subordinati agli adempimenti dei precedenti commi, solo gli interventi che prevedono scavi inferiori alla profondità di 100 cm.

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

#### **Art. 42 Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi**

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

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

##### AREE IDONEE A CONDIZIONE

*Tipo 1* - In generale non vi sono limiti alla normale edificazione. Le istanze per l'approvazione dei PUA, dei Permessi di costruire e le SCIA dovranno comunque prevedere la realizzazione di una relazione geologica, che dovrà tra l'altro verificare l'eventuale presenza e lo spessore di materiale fine superficiale, posto sopra le litologie grossolane. Per edifici a maggior impegno progettuale, sia dal punto di vista dimensionale che dei carichi (Ospedali, Scuole, Palestre, Stadi, Caserme, Centri Commerciali, Parcheggi multipiano, Capannoni industriali, artigianali e commerciali in genere, Edifici residenziali con n° piani fuori terra >3), il P.I. deve prevedere l'esecuzione di indagini geognostiche, mirate alla individuazione della tipologia fondazionale più adeguata.

*Tipo 2*- Gli interventi edificatori sono possibili previa puntuale verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni interessati. Le istanze per l'approvazione dei PUA, dei Permessi di costruire e le SCIA dovranno prevedere uno studio geologico-tecnico comprendente l'esecuzione di prove geognostiche da spingersi a profondità congrue al tipo di intervento previsto: in ogni caso la profondità di indagine non dovrà essere inferiore a 10 m dalla base fondazionale.

La fattibilità degli scavi in interrato dovrà venire valutata localmente con attenzione. In tali situazioni la relazione geologico-tecnica dovrà anche considerare la spinta dell'acqua a livello fondazionale. In generale lo scavo e la realizzazione di fondazioni sotto il livello di falda abbisognano, in particolare per le litologie permeabili (ghiaie e sabbie), di un adeguato sistema di pompaggio (well-point, trincee drenanti) e della corretta impermeabilizzazione delle strutture interrato.

*Tipo 3 -* L'edificazione è sconsigliata, ma possibile con particolari interventi specifici. Le istanze per l'approvazione dei PUA, dei Permessi di costruire e le SCIA dovranno prevedere 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. Data la natura dei terreni il P.I. dovrà valutare, in taluni casi, la opportunità di realizzare fondazioni profonde. Questo in particolare 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): per queste costruzioni la profondità di indagine delle prove geognostiche non dovrà essere inferiore a 20m dal piano campagna (o rifiuto strumentale alla punta).

La fattibilità degli scavi in interrato dovrà venire valutata localmente con attenzione. In tali situazioni la relazione geologico-tecnica dovrà anche considerare la spinta dell'acqua a livello fondazionale. In generale lo scavo e la realizzazione di fondazioni sotto il livello di falda, abbisognano di un adeguato sistema di pompaggio (well-point, trincee drenanti, ecc) e della corretta impermeabilizzazione delle strutture interrato.

*Tipo 4 -* Si potrà in generale perseguirne l'idoneità al solo fine di riconversione in aree verde attrezzata. A tale scopo dovrà procedere alla sua risistemazione, stabilizzazione e messa in sicurezza.

### AREE NON IDONEE

L'edificabilità è preclusa per le caratteristiche geotecniche particolarmente penalizzanti. In particolare in queste aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art.3 del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)". Sono ammissibili solo le infrastrutture viarie ed a rete non diversamente ubicabili. In tali casi si dovrà prevedere specifiche indagini geognostiche in numero e profondità adeguate al tipo di intervento. Gli interventi dovranno pertanto essere compatibili con le conclusioni contenute nelle relative Relazioni geologico-tecniche.

### **Art. 43      Microzonazione sismica**

Lo studio di Microzonazione Sismica di Livello 1, condotto su tutto il territorio comunale, ha evidenziato le morfologie che possono contribuire ad una amplificazione del moto sismico di base e ha permesso di perimetrare le aree a comportamento sismico omogeneo (MOPS). Invece, il Livello 3 di approfondimento, condotto nel centro abitato e in tutte le aree di sviluppo previste nel PI, ha quantificato la pericolosità sismica locale assegnando ad ogni MOPS un fattore di amplificazione. Inoltre, è stato valutato il rischio a liquefazione in corrispondenza dei depositi suscettibili di tale instabilità sismo-indotta.

In questi settori sono state eseguite indagini geognostiche specifiche, sia lineari (Re.Mi. – Sismica a rifrazione) sia puntuali (H.V.S.R. – Prove penetrometriche DPSH). Tali indagini, associate ad un rilievo di superficie e ad un'analisi delle informazioni geologiche contenute nel P.A.T., hanno permesso di proporre una normativa tecnica di approfondimento alle leggi vigenti in materia di costruzioni (D.M. 17.01.2018 e Circolare 21 gennaio 2019, n.7 C.S.LL.PP.).

Per una corretta progettazione delle opere sarà necessario eseguire sia indagini geologico – geotecniche per approfondire, a scala adeguata, le informazioni del P.A.T. sia indagini geofisiche per l'analisi sismica del sito di costruzione. Inoltre, la variabilità dei valori ottenuti del "potenziale di liquefazione", anche all'interno della stessa area MOPS e la variabilità litologica rappresentata dalle interdigitazioni dei depositi alluvionali, non consentono di escludere il fenomeno della liquefazione sul territorio di Orsago. Per questo, oltre alla determinazione della pericolosità sismica locale sarà necessario stimare il rischio alla liquefazione in fase di progettazione, come previsto dalle norme vigenti (Norme Tecniche sulle Costruzioni).

I rilievi e le indagini, oltre a fornire al Progettista gli elementi tecnici utili per la progettazione delle opere in rapporto alle caratteristiche locali (ad esempio tipologia dell'edificio, forma e dimensioni delle fondazioni, modalità esecutiva degli scavi), serviranno per valutare la compatibilità dei risultati ottenuti con quanto previsto in sede di pianificazione.

In sostanza, per gli interventi che ricadono nelle aree individuate dallo studio di microzonazione sismica e, in generale, per tutte le opere che dovranno essere realizzate nel Comune di Orsago, si dovrà prevedere quanto segue:

1. Rilievi ed indagini geotecniche per la verifica del sottosuolo, spinti fino a profondità tali da caratterizzare il volume significativo influenzato, direttamente o indirettamente, dalla costruzione del manufatto.
2. Rilievi ed indagini geofisiche per la caratterizzazione sismica del sito di intervento. Visto il contesto morfologico e stratigrafico su cui si sviluppa il Comune di Orsago, è possibile ipotizzare un assetto sismo-stratigrafico generalmente monodimensionale. Per questo, la normativa prevede di valutare la risposta sismica locale (RSL) mediante specifiche analisi numeriche o in rapporto ad un approccio semplificato che si basa sull'individuazione di Categorie di Sottosuolo di riferimento. In ogni caso, il D.M. 17.01.18 raccomanda la misura diretta delle velocità di propagazione delle onde di taglio  $V_s$  (cft. Cap. 7.11.3.2 - D.M. 17.01.18). Inoltre, nello studio di Livello 3 sono stati valutati sia i fattori di amplificazione FA che le frequenze fondamentali di risonanza di sito, definendo la pericolosità sismica locale nei diversi ambiti deposizionali. Tali cartografie dovranno essere prese in considerazione per un inquadramento generale dell'area di intervento e per la pianificazione delle indagini.

La scelta delle tecniche e delle indagini per l'analisi sismica locale viene rimandata al tecnico estensore dello studio, come del resto la tipologia di indagine geotecniche, che dovrà essere definita a seconda dell'ambito geologico in cui si trova il sito di intervento. Si ritiene che per una corretta progettazione, le indagini debbano essere programmate in funzione del tipo di opera e/o di intervento e di comune accordo tra Geologo, Ingegnere e Progettista.

#### **Art. 44      Compatibilità idraulica**

La valutazione di compatibilità idraulica è necessaria per ogni tipo di intervento. La scelta del tipo di indagine idraulica da svolgere e le tipologie dei dispositivi da adottare dipende

dalla classificazione dimensionale degli interventi urbanistici riportati nella seguente tabella (la superficie di riferimento è quella per la quale è prevista la modificazione di uso del suolo – superficie impermeabilizzata, rif. All. A Dgr 2948/2009).

#### *Superfici impermeabilizzate*

Per valori di superficie impermeabilizzata pari o inferiori a 500 mq	è sufficiente la presentazione agli uffici comunali degli elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche comunque nel rispetto dei criteri esposti nelle Norme Tecniche allegate al PI. Nel caso in cui l'intervento interessi un lotto appartenente ad una lottizzazione per la quale si siano compensate, ai fini dell'invarianza idraulica, le sole superfici impermeabilizzate relative ad aree pubbliche e strade, lo stesso dovrà prevedere una capacità di invaso in ragione di 500 m <sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata
Per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 500 mq e pari o inferiori a 1000 mq,	è sufficiente la presentazione di richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Piave, allegando elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche comunque nel rispetto dei criteri esposti nelle Norme Tecniche allegate al PI. Nel caso in cui l'intervento interessi un lotto appartenente ad una lottizzazione per la quale si siano compensate, ai fini dell'invarianza idraulica, le sole superfici impermeabilizzate relative ad aree pubbliche e strade, lo stesso dovrà prevedere una capacità di invaso in ragione di 500 m <sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata
Per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 1000 mq	è necessaria la verifica di compatibilità idraulica, redatta in conformità alla DGR n. 2948/2009, da allegarsi alla richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Piave, completa di elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione, il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, relazione idraulica, valutazione dei dispositivi di compensazione idraulica adottati, nel rispetto dei criteri esposti nelle Norme Tecniche allegate al PI.

Lo studio di compatibilità idraulica va redatta sulla base delle indicazioni degli ultimi aggiornamenti della normativa regionale in corso di validità, della VCI del P.A.T. e al Regolamento del Consorzio di Bonifica Piave di cui un estratto viene richiamato nell'Asseverazione Idraulica.

## **Art. 45 Fasce di rispetto**

### 1. Fasce di rispetto stradale

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

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

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PRC 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. Sono inoltre consentiti gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 % del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

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

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

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

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

## 2. Fasce di rispetto fluviale

All'interno delle aree diverse dalla zona agricola si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio

idraulico. In particolare, va osservata una fascia di inedificabilità caratterizzata da una profondità di metri dieci, misurati dall'unghia esterna del corso d'acqua medesimo.

Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto (10 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 50 per la parte a nord della ferrovia relativamente al torrente Gravon, misurati dall'unghia esterna del corso d'acqua medesimo.

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.I. ubicate nelle zone di rispetto fluviale vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera a) b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa 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.

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

### 3. Fasce di rispetto cimiteriale

Sono fasce destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

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

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

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

### 4. Fasce di rispetto depuratore

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

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

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

5. Fasce di rispetto elettrodotto

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore/giorno.

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

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

6. Fasce di rispetto metanodotto

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

7. Fasce di rispetto ferroviario

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

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

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

8. Fasce di rispetto servitù militari

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

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

Sono inoltre ammessi gli interventi di demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte del bene da tutelare.

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

9. Fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi

L'art. 44 della Legge Regionale n. 11/2004, distingue tra gli allevamenti in connessione funzionale con il fondo agricolo, definiti come "strutture agricolo-produttive destinate

ad allevamento”, e quelli privi di tale connessione funzionale, definiti come “allevamenti zootecnico-intensivi”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Art. 46 Viabilità e percorsi**

### Viabilità esistente

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

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

### Viabilità di progetto

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

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

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

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

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

**Art. 47 Validità dei piani urbanistici attuativi e dei titoli abilitativi approvati e/o efficaci in data anteriore alle presenti N.T.O.**

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

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

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

**Art. 48 Norme di salvaguardia**

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

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

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

**Art. 50 Modifiche conseguenti a varianti legislative**

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

**ALLEGATO 1**

COMPATIBILITA' VIABILISTICA

## **1. Premessa**

Le indicazioni contenute nel presente prontuario valgono per i nuovi insediamenti che non prevedano attività commerciali. Nel caso di attività di tipo commerciale si rimanda alle prescrizioni contenute nella L.R. 50/12 e successive modificazioni.

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

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

In linea generale si forniscono le seguenti indicazioni:

### 2.1 Insediamenti residenziali

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

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

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

### 2.2 Insediamenti industriali/artigianali

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

### 2.3 Insediamenti direzionali

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

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

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

### 3.1 Caratteristiche geometriche e funzionali delle intersezioni esistenti

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

### 3.2 Flussi veicolari dell'ora di punta

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

### 3.3 Analisi del funzionamento della rete stradale esistente

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

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

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

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

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

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

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

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