



**Comune di Annone Veneto**

Città metropolitana di Venezia  
Regione Veneto

**P.I.**

Piano degli Interventi  
Variante n°3

--	--	--

---

## NORME TECNICHE OPERATIVE

---



### Progettisti

Urb. Francesco Finotto  
Arch. Valter Granzotto

### Ufficio tecnico del Comune

Geom. Daniele Madiotto

### Sindaco del Comune

Luvison Victor



PROTECO engineering s.r.l. - Via Cesare Battisti n.39 | 30027 San Dona' di Piave (VE) |  
Cod. Fisc. e Part. IVA 03952490278 | tel 0421-54589 | fax 0421 54532 | mail: protecoeng@protecoeng.com |  
Pec:protecoengineeringsrl@legalmail.it

---

**Giugno 2021**



# COMUNE DI ANNONE VENETO

**Piano degli Interventi  
ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11**

## Norme Tecniche Operative



Sommario

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI .....	4
Art. 1. Elementi costitutivi del P.I. ....	4
Art. 2. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi .....	4
Art. 3. Contenuti e campo di applicazione del P.I. ....	5
TITOLO II° ATTUAZIONE DEL P.I. ....	6
Art. 4. Modalità e strumenti di attuazione .....	6
Art. 5. Contenuti e procedure dei PUA .....	7
Art. 6. Comparto.....	7
Art. 7. Intervento diretto.....	7
Art. 8. Perequazione urbanistica.....	8
Art. 9. Credito edilizio.....	9
TITOLO III° DISCIPLINA DEL TERRITORIO .....	10
CAPO I° Il sistema ambientale.....	10
Art. 10. Le penalità ai fini edificatori .....	10
Art. 11. Aree esondabili o a ristagno idrico e a rischio Idrogeologico in riferimento al P.A.I. ....	10
Art. 12. Norma di tutela idraulica.....	10
Art. 13. Tutela del paesaggio.....	11
Art. 14. Gradi di protezione.....	13
Art. 15. Tutela dell'ambiente.....	15
Art. 16. Vincoli e fasce di rispetto .....	16
CAPO II° Zone Territoriali Omogenee.....	19
Art. 17. Norme comuni per le zone residenziali omogenee A, B, C1 e C2 .....	19
Art. 18. Zone "A" - Centro Storico.....	20
Art. 19. Zone "B" .....	20
Art. 20. Zone "C1".....	21
Art. 21. Zone "C2".....	22
Art. 22. Verde privato vincolato.....	23
Art. 23. Norme comuni per le produttive o assimilate alle produttive D1, D2 e D4 .....	23
Art. 24. Zone "D1" .....	24
Art. 25. Zone "D2" .....	24
Art. 26. Zone D4.....	24
Art. 27. Insediamenti produttivi in zona impropria .....	25
Art. 28. Disciplina delle zone agricole .....	25
Art. 29. Strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.....	28
Art. 30. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa.....	30
CAPO III° Servizi ed impianti di interesse comune .....	32
Art. 31. Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive.....	32
Art. 32. Standard urbanistici, parcheggi pubblici e privati e servizi pubblici.....	33
CAPO IV° Il sistema relazionale.....	36
Art. 33. Prescrizioni generali e comuni .....	36
Art. 34. Disposizioni in materia di impatto acustico .....	36
Art. 35. Norme transitorie e finali .....	37
ALLEGATO 2 .....	39
Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale .....	39

## TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

## Art. 1. Elementi costitutivi del P.I.

1. Il Piano degli Interventi del comune di Annone Veneto è costituito dai seguenti elaborati:
  - a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
  - b) Relazione Programmatica ed allegati:
    - RP.01 - Verifica del dimensionamento e del consumo di suolo;
    - RP.02 - Repertorio delle varianti cartografiche in scala 1:5000, 1:2000 e delle schede;
    - RP.03 - Individuazione degli ambiti di Variante, in scala 1:10.000;
    - RP.04 - Aree trasformabili esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata, in scala 1:10.000;
    - RP.05 - Confronto tra NTO vigenti ed NTO della Variante n. 3;
  - c) Norme Tecniche Operative ed allegati:
    - N.T.O - Allegato 1: Disciplina degli edifici rurali non più funzionali;
    - N.T.O - Allegato 2: Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale;
  - d) Elaborati grafici di progetto:
    - P.I. intero territorio Comunale: n° 6 tavole in scala 1:5000:
      - tav. 13.1.1/a Zonizzazione - nord;
      - tav. 13.1.2/a Zonizzazione -centro;
      - tav. 13.1.3/a Zonizzazione - sud;
      - tav. 13.1.1/b Fragilità - nord;
      - tav. 13.1.2/b Fragilità - centro;
      - tav. 13.1.3/b Fragilità - sud;
    - P.I. zone significative: n° 7 Tavole in scala 1:2000:
      - tav. 13.3.1 Zonizzazione - Annone Veneto nord;
      - tav. 13.3.2 Zonizzazione - Annone Veneto centro;
      - tav. 13.3.3 Zonizzazione – Spadacenta;
      - tav. 13.3.4 Zonizzazione – Gai – Via Melonetto;
      - tav. 13.3.5 Zonizzazione – Loncon;
  - e) Studio di Compatibilità idraulica e cartografia allegata;
  - f) Rapporto Ambientale finalizzato alla Verifica di assoggettabilità alla procedura VAS;
  - g) Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale, con allegata Relazione Tecnica.

## Art. 2. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. Hanno valore prescrittivo le tavole di progetto di cui al primo comma, lettera d) del precedente Art. 1 n° 13.1.1/a-13.1.3/a e 13.1.1/b-13.1.3/b in scala 1:5.000 e n° 13.3.1-5 in scala 1:2000.
2. Hanno inoltre valore prescrittivo i seguenti Allegati alle NTO di cui al primo comma lettera c) del precedente Art. 1:
  - N.T.O. - Allegato 1: degli edifici rurali non più funzionali;
  - N.T.O. - Allegato 2: Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale.

Art. 3. Contenuti e campo di applicazione del P.I.

1. Il presente strumento urbanistico costituisce il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Annone Veneto ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 23 aprile 2004, n° 11.
2. Il campo di applicazione del PI è costituito dall'intero territorio del comune di Annone Veneto, così come individuato nelle tavole di progetto di cui al primo comma lettera d) del precedente Art. 1.
3. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia ed ogni intervento che trasformi o modifichi l'assetto del territorio e dell'ambiente.
4. Le presenti norme, comprensive degli allegati di cui al primo comma, lettera c) del precedente Art. 1, prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma del regolamento edilizio e di altri regolamenti comunali.
5. All'entrata in vigore della Variante al PI ogni Superficie Complessiva esistente e da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
6. Per le nuove edificazioni il rilascio dei titoli abilitativi, sono subordinati alla dichiarazione di vincolo di non edificazione, opportunamente documentato da elaborato planimetrico, sulla superficie fondiaria corrispondente alla Superficie Complessiva da costruire determinata dall'indice di utilizzazione fondiaria o dai parametri urbanistico-edilizi caratteristici di ogni zona.
7. Per le Superfici Complessive esistenti alla data di entrata in vigore della Variante al PI, la superficie fondiaria ad esse corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della Ditta intestataria contigue a quelle su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore dell'indice di utilizzazione fondiaria indicato per la zona corrispondente.
8. Per dette Superfici Complessive esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce od annulla il vincolo della superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure, nel caso in cui al comma precedente, può determinare una riduzione del vincolo medesimo quando lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto alla superficie utile restante.
9. Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con nuova dichiarazione di vincolo, purché detta superficie, comprendente la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica chiusa, fatta salva l'applicazione di norme di legge o regolamentari vigenti.

## TITOLO II° ATTUAZIONE DEL P.I.

## Art. 4. Modalità e strumenti di attuazione

1. Il Piano degli Interventi si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi e interventi diretti.
2. Il comparto urbanistico, di cui all'art. 21 della L.R. 11/2004, è lo strumento per la realizzazione coordinata degli interventi previsti dal presente Piano degli Interventi e dai Piani Urbanistici Attuativi.
3. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono definiti dall'art. 19 della L.R. 11/2004 e possono essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata.
4. Gli strumenti di attuazione diretta, ai sensi del D.P.R. 380/01 sono:
  - Permesso di costruire ai sensi dell'art. 10;
  - Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 23;
  - Segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22;
  - Comunicazione di avvio lavori, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. e-bis;
  - Comunicazione di inizio lavori asseverata, ai sensi dell'art. 6-bis;
5. Il Piano urbanistico attuativo si applica obbligatoriamente negli ambiti e nelle zone del territorio comunale espressamente indicati dal presente Piano degli Interventi o da una Variante allo stesso.
6. Rispetto al PI i Piani Urbanistici Attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro e della propria superficie territoriale con il limite massimo del 10 per cento (deve essere sovrapponibile almeno il 90 per cento della superficie territoriale originaria e di quella variata) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al PI. La modifica di perimetro e superficie, nei limiti sopra descritti, purché adeguatamente motivata, può anche non essere dovuta direttamente a trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI.
7. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e quelli di iniziativa pubblica e privata, qualora il soggetto proponente si impegni, secondo le modalità stabilite con idoneo atto, ad attuare interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento, possono anche prevedere modifiche al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini di Superficie Complessiva e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
  - a) la densità massima territoriale o fondiaria;
  - b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - c) l'altezza massima degli edifici;
  - d) la lunghezza massima delle fronti.
8. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono variante al PI.
9. Possono essere approvate varianti ai PUA sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante medesima che riguardino i parametri tecnici di cui al precedente comma 7 lettere da a) a d), purché le medesime siano conformi alle disposizioni di zona del PI, non incidano sui criteri informativi del PUA e non aumentino il carico insediativo originario. Entro il periodo di validità del PUA e successivamente alla realizzazione e cessione al demanio comunale delle opere di urbanizzazione, le varianti al PUA potranno comportare limitate modifiche alle opere di urbanizzazione medesime necessarie per migliorarne la funzionalità locale.

## Art. 5. Contenuti e procedure dei PUA

1. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati di cui all'art. 19, comma 2 della LR 11/2004, come integrato dal Regolamento Edilizio.
2. La convenzione di cui all'art. 19 della LR 11/2004, comma 2, lettera m) dovrà contenere la determinazione dei termini temporali per la realizzazione delle opere in esso previste, non superiori a 10 anni; prima della scadenza dei termini temporali la Giunta Comunale può prorogare la validità e l'efficacia dei PUA di iniziativa privata o congiunta pubblica e privata per un periodo non superiore a 5 anni.
3. Entro il periodo di validità dei PUA, le destinazioni d'uso e i tipi di intervento previsti sono quelli disciplinati dalle norme di attuazione dei singoli piani attuativi e dalle convenzioni allegate, che dovranno specificamente indicare le zone territoriali omogenee di riferimento che derivano dall'approvazione del piano.
4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi, le destinazioni d'uso, i tipi di intervento previsti nonché le carature e i parametri urbanistici sono quelli previsti dalla disciplina urbanistica definita dal PI vigente in quel momento, e dalla zonizzazione contenuta nel PUA previgente per quanto compatibile con il PI, che potranno essere realizzate, nelle parti residue, secondo le disposizioni di cui al comma successivo.
5. Se, entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi (PUA), sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste, secondo le modalità contenute nella convenzione allegata, ma gli interventi edilizi sui lotti non sono stati realizzati o sono stati realizzati solo in parte, l'edificazione all'interno dei lotti potrà essere attuata attraverso intervento edilizio diretto secondo l'edificabilità e le disposizioni planivolumetriche previste dal PUA originario (anche se decaduto) qualora nella cartografia del PI sia riportato il perimetro del PUA a conferma delle originarie previsioni, ovvero secondo i parametri urbanistici definiti da idonea variante al PI. Al rilascio/presentazione dei titoli edilizi dovrà corrispondere il pagamento del contributo di costruzione (art. 16 DPR 380/2001 e successive modifiche) che verrà conteggiato applicando criteri ed eventuali scomputi analoghi a quelli previsti in vigore della convenzione urbanistica, ma sulla base del tariffario/tabelle vigenti all'atto di rilascio/presentazione del titolo edilizio. Se, entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi (PUA), non sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste secondo le modalità contenute nella convenzione allegata, gli interventi di nuova edificazione, nella parte rimasta inattuata, sono subordinati all'approvazione di un nuovo piano urbanistico attuativo.

## Art. 6. Comparto

1. Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/2004 e si realizza attraverso la costituzione di un Consorzio e la presentazione di un'unica istanza di Permesso di Costruire o SCIA.
2. Nel caso nelle aree assoggettate a comparto urbanistico sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (compresa la cessione o il vincolo delle aree) è necessaria la stipula di una convenzione ovvero di un atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 19 della LR 11/2004, comma 2, lettera m).

## Art. 7. Intervento diretto

1. L'intervento diretto, come definito al precedente Art. 4 comma 4 si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto uno strumento urbanistico attuativo o individuato un comparto urbanistico. Nelle altre zone l'intervento diretto è consentito solo dopo l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, o la costituzione del consorzio di

comparto, salvo gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/01 e quelli disciplinati dall'art. 18bis della LR 11/2004. Il titolo edilizio è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del titolo edilizio, in conformità all'art. 12 comma 2 D.P.R. 380/2001).

## Art. 8. Perequazione urbanistica

1. Le aree appartenenti al sistema insediativo residenziale e produttivo sono considerate ambiti di perequazione urbanistica integrata, ai sensi dell'art. 16 delle Norme di Attuazione del PAT.
2. Disposizioni generali:
  - a) L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, a cui possono accedere eventuali accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04 e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi per un equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della LR 11/2004.
  - b) Ciascuna proprietà delle aree comprese nell'ambito territoriale dello Piano Urbanistico Attuativo partecipa, proporzionalmente al valore degli immobili posseduti sulla base dell'imponibile catastale, all'edificabilità complessiva.
  - c) Con l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi i proprietari si impegnano a cedere al Comune sulla base della convenzione di cui all'art. 19 della LR 11/2004, comma 2, lettera m), gratuitamente le aree di loro proprietà relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste, e a partecipare per la loro quota di superficie o volume edificabile alle spese per le opere di urbanizzazione.
  - d) Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di intervento, nei modi definiti dal PI o da idonea Variante.
  - e) Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione agli obiettivi strategici definiti dall'art. 3 comma 10 delle Norme di Attuazione del PAT. La valutazione di congruità economico-finanziaria può essere sostituita, dalla corresponsione di un contributo straordinario pari al valore convenzionale del credito edilizio a mq di SC relativo alla zona OMI corrispondente, determinato in conformità al Regolamento per la gestione del Credito edilizio, e corrisposto con le modalità stabilite nella convenzione urbanistica. Il Consiglio Comunale può stabilire con idonea delibera specifici parametri integrativi in relazione alle destinazioni d'uso (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva, direzionale commerciale), ai tipi di intervento (come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01), al grado di complessità dell'intervento e alla localizzazione (entro o fuori gli ambiti di urbanizzazione consolidata), disciplinandone le modalità di corresponsione (realizzazione di opere pubbliche, cessione di aree, versamento al Comune).
  - f) Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico non sia inferiore al 50% dell'incremento di valore complessivo. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi

necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche, fatto salvo quanto previsto dalla successiva lettera g).

- g) In alternativa, il soddisfacimento dell'interesse pubblico, previa verifica di coerenza con gli obiettivi strategici del PAT, può essere conseguito attraverso la cessione al demanio comunale di una quota non inferiore al 50% della superficie territoriale, oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche).

## Art. 9. Credito edilizio

1. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta al proprietario di un immobile/avente titolo esclusivamente in base alle seguenti fattispecie:
  - a) a seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del PRC, e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019;
  - b) a seguito di demolizione di elementi di degrado individuati negli elaborati cartografici del PRC e di altri immobili incongrui in zona agricola, non più funzionali all'attività, ovvero a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riordino della zona agricola e infine di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della L.R.V. 11/2004 e s.m.i.;
  - c) a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) o destinati alla creazione di aree boscate, parchi, di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico, ai sensi dell'art. 37 della L.R.V. 11/2004.
2. La reiterazione dei vincoli finalizzati all'esproprio può essere compensata mediante credito edilizio, ai sensi dell'art. 34 comma 4 della L.R. 11/2004, secondo i parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio, previa accettazione dei proprietari delle aree o degli aventi titolo.
3. È ammessa altresì la procedura di compensazione urbanistica per la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, che permetta ai soggetti che realizzano gli interventi d'interesse pubblico di recuperare adeguata capacità edificatoria nella forma del credito edilizio secondo i parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio, considerando il valore delle aree da cedere o vincolare, il costo dell'intervento, e il valore attribuito al credito edilizio nella Zona OMI B1 Centrale/CAPOLUOGO.
4. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi e sono liberamente commerciabili.
5. Il P.I. individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati.
6. Il Regolamento per la gestione dei Crediti Edilizi individua gli indici di trasformazione del credito edilizio in relazione alle modalità di formazione (demolizione di strutture edilizie o compensazione urbanistica) o alle zone OMI di utilizzo.

## TITOLO III° DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### CAPO I° Il sistema ambientale

#### Sezione I<sup>a</sup> Le fragilità

##### Art. 10. Le penalità ai fini edificatori

1. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali, il PI recepisce la classificazione dei terreni del territorio Comunale secondo la seguente classe di compatibilità geologica:
  - Classe di compatibilità II: terreni idonei a condizione;
2. Gli interventi di nuova costruzione entro la classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione di tipo a), b), c) e d) sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 11, commi 9, 10 e 11 delle Norme di Attuazione del PAT e dovranno essere corredati da un'indagine geologica commisurata all'importanza delle opere.

##### Art. 11. Aree esondabili o a ristagno idrico e a rischio Idrogeologico in riferimento al P.A.I.

1. Il PI, in conformità al PAT, individua le aree a rischio Idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I., ai Piani Stralcio ed ai Progetti di Piano Stralcio delle seguenti Autorità di Bacino:
  - Progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino interregionale del fiume Lemene Legge n.267/98 e Legge n.365/00: aree classificate P1 (aree a moderata pericolosità soggette a scolo meccanico) e P3 (aree a pericolosità elevata, in adiacenza al Fiume Loncon), in cui si applicano le corrispondenti Norme di attuazione.
2. Nelle «aree esondabili o a ristagno idrico» il piano terra dei nuovi edifici deve essere sopraelevato di 50 cm rispetto al Piano Campagna. Gli eventuali piani interrati o seminterrati dei nuovi edifici dovranno essere:
  - idraulicamente isolati rispetto alla rete fognaria, al sottosuolo, allo scoperto, alle strade circostanti;
  - realizzati dei dossi/discontinuità invalicabili tra il piano stradale e l'eventuale rampa di accesso all'interrato;
  - messe in opera delle valvole di non ritorno e/o sollevamenti domestici in tutte le condotte di collegamento tra gli scarichi privati e la rete fognaria comunale.
  - La loro previsione dovrà essere corredata da atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto in cui il committente si assume la responsabilità dell'opera in caso di danni e rinuncia ad eventuali richieste di indennizzo alle pubbliche amministrazioni. Per tutte le strutture esistenti che già utilizzino volumetrie sotto al piano campagna, sono necessarie adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare allagamenti nelle strutture interrato.
3. Nelle «aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico» non è consentita la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi.

##### Art. 12. Norma di tutela idraulica

1. Tutti gli interventi oggetto di P.U.A. e loro varianti devono essere corredati da una relazione di compatibilità idraulica soggetta a parere tecnico del Consorzio di Bonifica. È prescritta la progettazione delle linee di smaltimento delle portate meteoriche e delle opere di invaso compensativo secondo i criteri operativi definiti dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale e contenuti nella Relazione Illustrativa del Piano delle Acque e richiamati nei pareri tecnici espressi dallo stesso Consorzio.

2. In tutti gli interventi edilizi diretti che comportano una impermeabilizzazione del suolo deve essere dimostrato negli elaborati tecnici (relazione e planimetria di progetto) il rispetto dei seguenti requisiti di buona progettazione delle linee di smaltimento meteo:
  - a) Mantenimento della continuità idraulica delle linee di scolo (nessuna occlusione-interdizione di fossati preesistenti);
  - b) Per valori di superficie impermeabilizzata pari o inferiori a 500 mq, si ritiene 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 operativi definiti dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale.
  - c) Per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 500 mq e pari o inferiori a 1000 mq, è necessaria la presentazione di richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, 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 operativi definiti dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale assicurando un invaso compensativo minimo di 300 m<sup>3</sup> per ogni ettaro interessato dall'intervento con destinazione d'uso residenziale e 200 m<sup>2</sup> per ettaro per tutte le altre destinazioni d'uso o, in alternativa, con capacità concordata con il predetto Consorzio di Bonifica.
  - d) Per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 1000 mq, si ritiene necessaria la verifica di compatibilità idraulica, redatta in conformità alla DGR n. 2948/2009, da allegarsi alla richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, 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 operativi definiti dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale assicurando un invaso compensativo minimo di 300 m<sup>3</sup> per ogni ettaro interessato dall'intervento con destinazione d'uso residenziale e 200 m<sup>2</sup> per ettaro per tutte le altre destinazioni d'uso.
3. I prescritti volumi di invaso potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, mediante vasche di laminazione fuori terra, sotterranee o realizzate mediante elementi speciali in plastica, o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti, quali rain garden e trincee di infiltrazione.
4. Nel caso in cui lo strumento attuativo preveda opere di compensazione idraulica dimensionate per l'intero ambito di intervento, gli interventi diretti sono esonerati dagli adempimenti di cui al precedente comma 2.

## Sezione II<sup>a</sup> Tutela del paesaggio e dell'ambiente

### Art. 13. Tutela del paesaggio

1. In conformità al PAT negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera d) del primo comma dell'Art. 1 sono riportati i seguenti vincoli paesaggistici:
  - Immobili con più di 70 anni vincolati ai sensi delle modifiche all'art.10 del D.lgs. 42/2004, introdotte dalla Legge 106/2011 art.4 comma 1 lettera r):
    - Municipio;
    - Centro civico di Annone (ex scuola elementare);
    - Latteria sociale;
    - Idrovora di Sant'Osvaldo;
    - Chiesa di San Vitale;
    - Cimitero di Annone;
    - Campanile di Loncon.

- Corsi d'acqua. Negli elaborati grafici di progetto sono individuati i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) come precisati nella DGR 12 luglio 2004 n. 2186, e il corrispondente elenco degli idronimi: Fiumi Loncon, Fosson, Melon e Melonetto. Si definisce come origine del vincolo l'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, il limite dell'area demaniale. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.
  - Ville Venete: il PI localizza le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della L.r. 11/2004:
    - Villa Biasotti;
    - Villa Cassiani;
    - Villa Ravenna;
    - Villa Polvaro, Barbini, Velo.
2. In conformità al PAT negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera d) del primo comma dell'Art. 1 sono riportati i seguenti ambiti di tutela del paesaggio:
- a) Pertinenze scoperte da tutelare. Entro le aree classificate come pertinenze scoperte da tutelare è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per la installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali depositi attrezzi e serre non industriali con superficie coperta non superiore al 3% dell'area destinata a pertinenza scoperta da tutelare, con un massimo di mq 150. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo e arbustivo. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dai gradi di protezione degli edifici, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in aderenza o sopraelevazione in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019, in conformità alla disciplina di zona di cui al successivo Capo II°. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa.
  - b) Edifici di valore storico testimoniale. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera d) del primo comma dell'Art. 1 sono individuati gli edifici di valore storico-testimoniale. Gli interventi sugli edifici di valore storico-testimoniale dovranno essere conformi alle destinazioni d'uso e ai gradi di protezione assegnati negli elaborati grafici di progetto, come definiti nel successivo Art. 14.
  - c) Manufatti dell'archeologia industriale. Il PI individua l'Idrovora S. Osvaldo come manufatto dell'archeologia industriale in cui si applica il grado di protezione n. 1 di cui al successivo Art. 14.
  - d) Siti con ritrovamenti archeologici:

	Codice Carta Archeologica del Veneto	Località	Descrizione
	80	S. Osvaldo	Materiale sporadico
	81	Idrovora S. Osvaldo	Materiale sporadico

Ai fini di tutela delle aree a rischio archeologico, nelle quali la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti e aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, fatta eccezione per le normali pratiche agricole, deve essere preventivamente comunicato alla medesima Soprintendenza. Si richiama la normativa in merito all'obbligo di Valutazione di Impatto Archeologico di cui al D. Lgs 163/2006, artt. 95 e 96 in caso di Lavori Pubblici o equiparati e opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, nonché quanto previsto dall'art. 90 del D. Lgs 42/2004 in relazione ai rinvenimenti fortuiti.

#### Art. 14. Gradi di protezione

1. Il PI disciplina gli interventi sugli edifici di valore storico-testimoniale secondo due modelli di intervento, in cui sono raggruppati i sei gradi di protezione:
  - a) *un modello restaurativo*, volto alla tutela ed alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1 e 2);
  - b) *un modello innovativo*, inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del centro storico (gradi 3, 4 e 5).
2. Gli interventi così come di seguito definiti si applicano agli impegni edilizi ed alle relative pertinenze che si intendono identificate contestualmente al fabbricato stesso (aia, cortile, corte, rustici annessi, pozzi, portali, muro di recinzione, alberature, siepi ancorché non individuati come elementi puntuali lineari significativi).
3. Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiori escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori. I gradi di protezione inferiori ammettono tutti gli interventi relativi ai gradi di protezione superiori. Gli interventi di ampliamento e demolizione con ricostruzione, laddove ammessi dal grado di protezione, devono rispettare la disciplina di zona in relazione alle distanze minima dalle strade, dagli edifici e dai confini.
4. Gli interventi sugli edifici di valore storico-testimoniale possono prevedere il ricavo di più unità abitative, fino ad un massimo di quattro per gli edifici localizzati in zona agricola, inoltre sono sempre ammesse anche in zona agricola, oltre alla residenza, le seguenti destinazioni d'uso: attività direzionali, pubblici esercizi, servizi alla persona e attività turistico ricettive, artigianato artistico e di servizio.
5. I gradi di protezione, con l'indicazione dei caratteri dell'edificio protetto e del relativo tipo di intervento consentito, sono definiti nei successivi commi.
6. Primo grado di protezione: edificio di notevole valore storico, architettonico e artistico, da conservare integralmente in ogni parte interna ed esterna. Tipo di intervento ammesso: *risanamento conservativo*, secondo le seguenti modalità:
  - a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)
  - b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)
  - c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.)
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche

- parziale del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - i) 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;
  - j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40;
  - k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio
  - l) Debbono essere altresì conservati e ripristinati gli spazi liberi di pertinenza (orti, broli, giardini, parchi, ecc.).
  - m) Non sono ammessi gli interventi di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019.
7. Secondo grado di protezione: edifici di valore storico ed artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico ambientale dell'edificio. Tipo di intervento ammesso: *ripristino tipologico*, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstite (cornici, marcapiani, lesene, ecc.), evitando di integrare quello mancante;
  - b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
  - c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;
  - d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
  - e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
  - f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
  - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
  - j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
  - k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
  - l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
  - m) 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.
  - n) Non sono ammessi gli interventi di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019.
8. Terzo grado di protezione. Edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano. Tipo di intervento ammesso: *Ristrutturazione edilizia*, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml. 2,40;
  - b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;

- c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.
- d) La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.
- e) Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 6 della LR 14/2019.
- 9. Quarto grado di protezione. Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione. Tipo di intervento ammesso: *Demolizione con ricostruzione*, con le seguenti modalità:
  - a) Il volume demolito è sempre recuperabile e ricostruibile qualora l'intervento di ricostruzione avvenga nel rispetto della disciplina di zona in relazione al rispetto delle distanze minime dalla strada, dai confini e dai fabbricati.
  - b) Le autorizzazioni alla demolizione saranno rilasciate solo unitamente al rilascio del permesso di costruire relativo all'edificazione del nuovo fabbricato, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale.
  - c) È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.
  - d) Sono ammessi gli interventi di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019.
- 10. Quinto grado di protezione. Riguarda edifici sostanzialmente modificati ovvero il cui avanzato stato di degrado sia tale da configurarli come manufatti incongrui. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione. Nel caso di demolizione senza ricostruzione è ammesso il recupero del volume corrispondente come credito edilizio, in conformità ai parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio ovvero in conformità all'art. 4 della LR 14/2014 previa idonea procedura di individuazione come manufatti incongrui.
- 11. È facoltà del Consiglio Comunale, con idonea deliberazione, aumentare o diminuire di un grado la disciplina di protezione attribuita a ciascun edificio previa richiesta presentata dall'avente titolo corredata da specifica relazione tecnica che certifichi oltre alle caratteristiche storiche, tipologiche e documentali, lo stato di conservazione e l'idoneità statica dell'edificio medesimo.

## Art. 15. Tutela dell'ambiente

- 1. In conformità al PAT negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera d) del primo comma dell'Art. 1 sono riportati i seguenti vincoli ambientali:
- 2. In conformità al PAT negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera d) del primo comma dell'Art. 1 sono riportati i seguenti ambiti di tutela dell'ambiente:
  - a) Zone di tutela relative all'idrografia principale. All'esterno delle aree urbanizzate e di quelle alle stesse contigue in conformità al PAT è individuata una zona di tutela relativa all'idrografia principale, ai sensi del comma 1 dell'art. 41 LR 11/2004, per una profondità di
    - **ml. 50** dal limite demaniale dei seguenti corsi d'acqua: Fiume Loncon, Fiume Fosson, Fiume Melon e Fiume Melonetto.
    - **ml. 10** dal limite demaniale di tutti i canali con acque pubbliche.

Per gli edifici esistenti entro le zone di tutela relative all'idrografia principale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale. Gli interventi di ampliamento saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo, nel

rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904. Gli interventi di nuova edificazione saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento del nuovo edificio rispetto all'allineamento del fronte degli edifici limitrofi esistenti verso l'origine del vincolo. In ogni caso i nuovi edifici dovranno in ogni caso rispettare una distanza minima di ml. 50,00 dal limite demaniale del Fiume Loncon, Fiume Fosson, Fiume Melon e Fiume Melonetto.

## Sezione III<sup>a</sup> Vincoli e fasce di rispetto

### Art. 16. Fasce di rispetto

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera d) del primo comma dell'Art. 1, sono individuate le seguenti fasce di rispetto:
  - a) Fasce di rispetto stradali. Sono individuate all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione nella misura indicata dall'art. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 così come modificato del D.P.R. 16 aprile 1993, n. 147. All'interno dei centri abitati le fasce di rispetto stradale individuate negli elaborati di progetto di cui al primo comma, lettera d) del precedente Art. 1 definiscono la distanza minima dalla strada da rispettare negli interventi nuova costruzione.
  - b) Fasce di rispetto ferroviarie: per una profondità di ml. 30 dai binari, ai sensi del DPR 753/1980.
  - c) Fasce di rispetto dai cimiteri: per una profondità massima di ml. 200 ai sensi dell'art. 338 del RD 1265/1934; eventuali misure inferiori possono essere stabilite unicamente sulla base del parere dell'ULSS competente per territorio.
  - d) Fasce di rispetto dai depuratori: per una profondità di ml 100 dagli impianti di depurazione, ai sensi della D. 4 febbraio 1977, GU 21/02/1977.
  - e) Fasce di rispetto dagli elettrodotti. Le fasce di rispetto dagli elettrodotti sono individuate in conformità alla metodologia di calcolo definita dal Decreto 29 maggio 2008, pubblicato sul Suppl. Ordinario n. 160 alla G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 in attuazione della legge-quadro 36/2001 sull'elettrosmog e del Dpcm 8 luglio 2003 che fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti.
  - f) Fasce di rispetto dai metanodotti: per una profondità di m. 10 a partire dall'asse della condotta.
  - g) Fasce di servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, costituiti da tutti i corsi d'acqua pubblici.
2. All'interno delle fasce di rispetto stradali di cui al comma 1 lettera a) fuori dal centro abitato sono ammessi i soli interventi consentiti dagli articoli 16 e 17 del Codice della strada D. Lgs. n. 285/1992 e successive modifiche, nonché la realizzazione delle pertinenze stradali, ai sensi dell'art. 24 del Codice della strada (D.Lgs. n. 285/1992) e art. 60-63 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495). In particolare, fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale tutelati con specifici gradi di protezione di cui al precedente Art. 14, per le costruzioni ubicate nelle fasce di rispetto delle strade 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 di cui all'art. 41, comma 4 ter della LR 11/2004. Nelle fasce di rispetto stradali è sempre consentito:
  - la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento o l'adeguamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali,

- sovrappassi e sottopassi, percorsi pedonali e ciclabili, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati;
- la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.);
  - la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti, al fine di mitigarne gli impatti negativi.
3. Nelle fasce di rispetto ferroviarie si applicano le disposizioni specifiche, in particolare inerenti edificazione, alberi, piante, siepi, muriccioli di cinta, steccati o recinzioni, di cui al DPR 753/1980.
  4. Nelle fasce di rispetto dai cimiteri di cui al comma 1 lettera c), fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al testimoniale tutelati con specifici gradi di protezione di cui al precedente Art. 14, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934.
  5. Nelle aree di cui al comma 1 lettera c), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.
  6. Nelle fasce di rispetto dai depuratori, non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai depuratori ed agli impianti tecnologici pubblici. È consentito l'insediamento di aree a parco o a verde pubblico o a uso pubblico, con relative opere edilizie minori relative ad accessi, percorsi e vani tecnici. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario e i cambi di destinazione d'uso.
  7. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere; le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata negli elaborati grafici del PI relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.
  8. All'interno della fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 (G.U. 8.05.2008, n. 107, Suppl. Ordinario n.115).
  9. Nelle fasce di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06 nonché quelle del Regolamento consorziale. Gli interventi all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 metri, lateralmente ai corsi d'acqua pubblici o in gestione al Consorzio di Bonifica, sono sottoposti alla valutazione dell'Autorità competente, ad esclusione degli interventi di cui all'art.3, comma 1, lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001 eseguiti nel rispetto della struttura esistente.
  10. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finite, secondo i parametri delle stesse.
  11. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati grafici del PI hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalla pertinenza normativa.

12. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni oggetto di demolizione senza ricostruzione localizzati entro le fasce di rispetto, ai sensi del precedente Art. 9.

## CAPO II° Zone Territoriali Omogenee

### Art. 17. Norme comuni per le zone residenziali omogenee A, B, C1 e C2

1. In conformità all'art. 2 del DM 1444/68 le zone residenziali sono così classificate:
  - le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
  - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
  - le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B). In relazione alla prevalente tipologia insediativa le ZTO C sono ulteriormente classificate in C1 e C2.
2. Entro le zone residenziali A, B, C1 e C2, con le limitazioni contenute nei successivi Art. 18 - Art. 21 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) Residenziale;
  - b) Strutture ricettive alberghiere;
  - c) Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq;
  - d) Attività direzionali;
  - e) Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (pubblici esercizi);
  - f) Attività artigianale artistica e di servizio;
  - g) Attività artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici ed a condizione che:
    - il volume totale occupato dall'attività sia inferiore a 1000 mc e la Superficie Lorda minore di 250 mq, con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
    - le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno; qualora le attività artigianali non siano localizzate in edifici a prevalente destinazione residenziale ma posti in edifici distinti, quest'ultimi debbono essere realizzati con caratteristiche costruttive civili e non industriali (es. prefabbricati industriali);
    - le attività non rientrino nell'elenco delle industrie insalubri, come definite dall'articolo 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, e comprese nell'elenco di cui al "D.M. Sanità 5 settembre 1994" e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti;
    - siano segnalati al Comune ed agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo;
  - h) Attività per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative;
  - i) Attività di gioco soggette alle disposizioni in materia di ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilati di cui all'art. 54 della LR n. 30 del 30 dicembre 2016 e s.m.i.
  - j) Servizi e attività di interesse comune, opere di urbanizzazione secondaria in genere.
3. Nelle ZTO A, B, C1 e C2, di cui ai successivi articoli Art. 18 - Art. 21 , in aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone, allo *jus ædificandi* assegnato per i lotti inedificati, è ammessa la realizzazione delle seguenti superfici accessorie:

- a) autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative fino ad un massimo rispettivamente:
- di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa, se realizzate senza corsia di manovra coperta;
  - 25 mq di superficie accessoria per unità abitativa se realizzate con corsia di manovra coperta;
- oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte aggiuntiva.
- b) Portici nella misura massima del 25% della Superficie Complessiva, oltre sono computati come Superficie Accessoria per la parte eccedente.
4. Gli incrementi volumetrici definiti dagli artt. 6 e 7 della LR 14/2019 e ss.mm.ii. costituiscono a tutti gli effetti interventi mediante utilizzo di “incentivi volumetrici” ai fini delle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati e dai confini ai sensi dell’art. 2-bis del DPR 380/01 e ss.mm.ii.
5. Le superfici fondiarie con edifici esistenti possono essere frazionate ai fini edificatori previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie Complessiva dell’edificio esistente, sulla base dell’indice fondiario della Zona Territoriale omogenea di appartenenza, fatte salve eventuali trasposizioni volumetriche entro lotti di una stessa ZTO nei limiti della capacità edificatoria del lotto originale.
6. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera d) del primo comma dell’Art. 1, sono individuati i perimetri dei Piani Urbanistici Attuativi vigenti entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 5 commi 3, 4 e 5.

#### Art. 18. Zone "A" - Centro Storico

1. Entro le zone A1- Centro Storico sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), h), i), j) del precedente Art. 17. Non sono ammesse le destinazioni di cui alla lettera g), del precedente Art. 17.
2. Tipi di intervento ammessi: secondo quanto previsto dai gradi di protezione degli edifici, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in aderenza o sopraelevazione in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 e nel rispetto della disciplina di zona di cui ai commi successivi.
3. Nelle zone A1, al fine di confermare l’assetto morfologicamente ordinato e unitario dei tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell’entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, si applica la seguente disciplina di zona, in conformità all’art. 8 della LR 4/2015:
- |  |  |
|--|--|
| <i>Altezza massima dei fabbricati</i>                                | = non potrà essere superiore all'altezza dell'edificio più alto posto sui lotti confinanti e adiacenti quello oggetto di intervento. |
| <i>Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)</i>         | = ml. 3,00   |
| <i>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti</i> | = ml. 6,00;  |
| <i>Distanza minima dai confini del lotto</i>                         | = ml. 1,50.  |
| <i>Distanza minima dalle strade</i>                                  | = ml 5,00 o secondo gli allineamenti edificatori precostituiti lungo strada.   |

#### Art. 19. Zone "B"

1. Nelle zone B al fine di confermare l’assetto morfologicamente ordinato e unitario dei tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell’entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in conformità all’art. 8 della LR 4/2015 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo,

ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione nel rispetto della disciplina di zona di cui ai successivi commi. Gli interventi di cui agli artt. 6 e 7 della LR 14/2019 sono ammessi a condizione che sia stata preventivamente utilizzata la capacità edificatoria di cui al successivo comma.

2. Nel rispetto dei parametri riportati nel presente comma, nelle zone B è ammesso altresì:
  - l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante n. 3 al PI nella misura massima del 20% della Superficie Complessiva esistente e comunque non oltre *l'indice di edificabilità fondiaria* di 0,75 mq/mq;
  - la totale demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante n. 3 al PI con utilizzo dell'*indice di edificabilità fondiaria* massimo di 0,75 mq/mq di Superficie Complessiva.

*Indice di copertura massimo* = 40%

*Altezza massima dei fabbricati* = ml. 13,00, ma comunque, ai fini del rispetto dell'articolo 8 del D.M. 1444/1968, l'altezza non potrà essere superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti, intendendo per altezza degli edifici circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto sui lotti confinanti e adiacenti quello oggetto di intervento.

*Raggio minimo (distanza minima rispetto a edifici di altra proprietà)* = ml. 3,00

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto o a confine con il consenso del confinante.

*Distanza minima dalle strade:* all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, la distanza minima dalle strade non potrà essere inferiore a ml 5,00 o secondo gli allineamenti edificatori precostituiti lungo strada.

3. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.
4. Nelle zone B sono individuati i perimetri degli ambiti soggetti a Comparto urbanistico, entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 6.

## Art. 20. Zone "C1"

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.
2. Nelle zone C1 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione nel rispetto della disciplina di zona di cui ai successivi commi. Gli interventi di cui agli artt. 6 e 7 della LR 14/2019 sono ammessi a condizione che sia stata preventivamente utilizzata la capacità edificatoria di cui al successivo comma.
3. Nel rispetto dei parametri riportati nel presente comma, nelle zone B è ammesso altresì:
  - l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante n. 3 al PI nella misura massima del 20% della Superficie Complessiva esistente e comunque non oltre *l'indice di edificabilità fondiaria* di cui al successivo comma 6;
  - la totale demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante n. 3 al PI in conformità *all'indice di edificabilità fondiaria* di cui al successivo comma 6.

*Indice di copertura massimo* = 35%  
*Altezza massima dei fabbricati* = ml. 10,00.  
*Raggio minimo (distanza minima rispetto a edifici di altra proprietà)* = ml. 3,00.  
*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00.  
*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00.

*Distanza minima dalle strade:* all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:

- Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00;
  - Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;
  - Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.
4. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.
5. Nelle zone C1 sono individuati i perimetri degli ambiti soggetti a Comparto urbanistico, entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 6.
6. Negli elaborati grafici del PI sono individuati dei "lotti non edificati" in cui si applica un *Indice di edificabilità fondiaria* non superiore a 0,35 mq/mq.
7. Nelle zone C1 sono individuati i perimetri dei Piani Urbanistici vigenti entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 5 commi 3, 4 e 5.

#### Art. 21. Zone "C2"

1. Sono le parti di territorio inedificate o dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq.
2. Nelle zone C2 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi. Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, redatto in conformità a quanto prescritto dai precedenti Art. 4, Art. 5, Art. 8 e nel rispetto delle prescrizioni relative alla dotazione dei servizi di cui al successivo Art. 32, fatti salvi gli interventi di completamento su parti di territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità all'art. 18bis della LR 11/2004.
3. Fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 5 gli interventi devono rispettare la seguente disciplina di zona:

*Indice di copertura massimo* = 35%  
*Indice di edificabilità fondiaria* = 0,28 mq/mq.  
*Superficie del lotto minimo* = mq 600  
*Altezza massima dei fabbricati* = ml. 13,00.  
*Raggio minimo (distanza minima rispetto a edifici di altra proprietà)* = ml. 3,00.  
*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00;  
*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00.

*Distanza minima dalle strade:* all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:

- Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00;
- Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;
- Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

4. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.
5. Nelle zone C2 sono individuati i perimetri dei Piani Urbanistici vigenti entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 5 commi 3, 4 e 5.

#### Art. 22. Verde privato vincolato

1. Sono classificate a verde privato vincolato le aree verdi da tutelare come zone libere parzialmente o completamente inedificate. Ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione le aree a verde privato, sono considerate zone A.
2. Per gli edifici esistenti si applica la disciplina di cui al precedente Art. 18 commi 1 e 2. Relativamente alle superfici scoperte si applicano le disposizioni di tutela di cui al precedente Art. 13 comma 2 lettera a).

#### Art. 23. Norme comuni per le produttive o assimilate alle produttive D1, D2 e D4

1. In conformità all'art. 2 del DM 1444/68 e all'art. 17 della LR 11/2004 le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti produttivi sono così classificate:
  - a. D1: le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli produttivi.
  - b. D2: le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli commerciali.
  - c. D4: le parti di territorio destinate a complessi produttivi agro-industriali non pertinenti ad un fondo rustico, che, per esigenze tecniche o igienico sanitarie, non possono essere ubicati nelle zone per insediamenti produttivi di cui alle precedenti lettere.
2. Entro le zone D1, D2 e D4 sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 e nuova costruzione nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi. Entro gli ambiti soggetti a PUA gli interventi di sono subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, redatto in conformità a quanto prescritto dai precedenti Art. 4 e Art. 5 e nel rispetto delle prescrizioni relative alla dotazione dei servizi di cui al successivo Art. 32.
3. Gli interventi devono rispettare la seguente disciplina di zona, fatte salve specifiche limitazioni contenute nella disciplina delle singole sottozone di cui ai successivi articoli:

*Indice di copertura massimo* = 60 %;

*Altezza massima dei fabbricati* = ml. 10,00. Altezze diverse sono consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione;

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00;

*Raggio minimo (distanza minima rispetto a edifici di altra proprietà)* = ml 10,00.

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 6,00.

*Distanza minima dalle strade* = nel rispetto di quanto previsto dal precedente Art. 16 comma 1, lettera a); all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, la distanza minima dalle strade è di ml. 10,00.

*Parcheggi*: all'interno del lotto deve altresì essere riservata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento. I parcheggi possono essere coperti con strutture in legno o in ferro aperte su tutti i lati, di profondità non superiore a 5,00 ml e di altezza massima 2,40 ml alla cornice di gronda.

*Sistemazione dell'area scoperta*: il 20% della superficie fondiaria deve essere permeabile e almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde, con

alberi di alto fusto, nella quantità minima di uno ogni 50,00 mq della superficie a verde. La piantumazione degli alberi dovrà essere effettuata entro i termini previsti per la presentazione della SCIA di agibilità.

4. Per gli edifici residenziali esistenti, all'interno delle zone D, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019.
5. Tutti gli interventi, sia quelli diretti, sia quelli soggetti a PUA devono rispettare delle prescrizioni relative alla dotazione dei servizi pubblici di cui al successivo Art. 32.
6. Nelle zone D sono individuati i perimetri dei Piani Urbanistici vigenti entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 5 commi 3, 4 e 5.
7. Gli interventi dovranno essere realizzati in ossequio alle disposizioni di cui al D.Lgs 81/2008 (misure di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), alla D.G.R. 27 maggio 1997, n. 1887 (Revisione della circolare regionale n. 38/87 "Criteri Generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario"), ed alla legge 447/1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico).

#### Art. 24. Zone "D1"

1. Entro le zone D1.1 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: attività industriale, attività artigianale produttiva, attività logistica, compresi uffici, laboratori magazzini e depositi inerenti a tali attività, attività direzionali e attività commerciali all'ingrosso. È ammessa l'abitazione per il personale di sorveglianza o dirigente o per il proprietario con Superficie Complessiva non superiore al 25% di quella destinata all'attività produttiva con un massimo di mq. 150 di Superficie Complessiva per ogni lotto di intervento. L'alloggio non può costituire, catastalmente, unità immobiliare autonoma.

#### Art. 25. Zone "D2"

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti commerciali esistenti o di nuova formazione in conformità a quanto previsto dalla LR 50/2012.
2. Entro le zone D2 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, medi centri commerciali, grandi strutture di vendita, attività direzionali, attività artigianale artistica e di servizio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative, servizi e attività di interesse comune. Sono altresì consentiti edifici adibiti ad uffici direttivi, a mense, l'assistenza ed il ristoro degli addetti in relazione alle esigenze delle attività, nonché locali di abitazione per il personale di sorveglianza o dirigente o per il proprietario unicamente per le attività commerciali all'ingrosso; in questo caso la Superficie Complessiva per la residenza non deve superare il 25% di quella destinata all'attività commerciale all'ingrosso con un massimo di 150 mq. e l'alloggio non può costituire, catastalmente, unità immobiliare autonoma.

#### Art. 26. Zone D4

1. Entro le zone D4 sono ammesse esclusivamente le attività di approvvigionamento, stoccaggio, trasformazione e condizionamento di prodotti derivanti dall'agricoltura, non riconducibili alle strutture agricolo-produttive, come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della LR 11/2004.

## Art. 27. Insediamenti produttivi in zona impropria

1. All'interno delle Zone Territoriali Omogenee di cui al presente Titolo III sono stati individuati degli insediamenti produttivi esterni alle zone omogenee di tipo "D", classificati come insediamenti produttivi in zona impropria.
2. Per gli interventi sugli insediamenti produttivi di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 del DPR 160/2010, integrato dalle disposizioni dell'art. 4 della LR 55/2012, fatto salvo quanto previsto dagli art. 2 e 3 della medesima LR 55/2012.
3. Gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, sono soggetti a contributo straordinario, ai sensi dell'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, determinato con idonea delibera del Consiglio Comunale.

## Art. 28. Disciplina delle zone agricole

### 28.1. DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il PI disciplina la parte di territorio comunale destinata all'uso agricolo e ne regola gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche e/o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali e antropici del territorio in conformità agli art. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e alla disciplina del PAT vigente.

2. PI individua negli elaborati di progetto in scala 1:5.000 e in scala 1:2.000, con apposita grafia, le zone agricole, all'interno delle quali sono stati individuati i seguenti ambiti:

- a) Ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale in cui non è consentita la nuova edificazione ai sensi dell'art. 43, comma 2, lettera c) della LR 11/2004, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 10.
- b) Aree boscate in cui si applica la disciplina di tutela di cui agli art. 14 e 15 della L.R. 13/09/1978, n. 52. È vietata qualsiasi riduzione di superficie forestale, salvo espressa preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 15 della L.R. 52/78.
- c) Pertinenze scoperte da tutelare in cui si applica la disciplina di tutela di cui al precedente Art. 13 comma 2 lettera a).

3. Per le zone agricole le presenti N.T.O. disciplinano le destinazioni rivolte all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, agli insediamenti abitativi rurali, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche.

4. Di norma nelle zone agricole non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme e alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti mediante impianti di irrigazione e di drenaggio, finalizzati alla regimazione ed uso dell'acqua in agricoltura.

5. In tutto il territorio agricolo gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli *interventi di trasformazione fondiaria*, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il risezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, e fino al raggiungimento della soglia minima del 5% della superficie territoriale (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro, considerando 50 mq per unità arborea) considerando anche le dotazioni esistenti, secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale* compresi nell'Allegato 2 alle NTO.

6. In tutto il territorio agricolo gli interventi di ristrutturazione edilizia anche parziale, ampliamento e nuova costruzione devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o

arbustive pari a **tre** volte la superficie coperta oggetto d'intervento e per una sola volta (considerando 50 mq per unità arborea) determinate secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale* compresi nell'Allegato 2 alle NTO.

7. La dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive di cui ai precedenti commi 5. e 6. dovrà essere garantita dal soggetto attuatore degli interventi mediante specifica asseverazione.

8. Entro le zone agricole non è consentita l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio, che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq. 1,50.

9. Entro le zone agricole sono individuate delle pertinenze scoperte da tutelare, in cui si applica la disciplina di tutela di cui al precedente Art. 13 comma 2 lettera a), pur continuando a far parte del fondo agricolo.

10. Entro gli ambiti di integrità fondiaria paesaggistica e ambientale di cui al comma 1 dell'art. 44 della LR 11/2004 non sono ammessi interventi di nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È ammessa la loro demolizione con ricostruzione all'esterno degli ambiti di integrità. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del precedente Art. 9. Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.

## **28.2. EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA**

1. Nella zona agricola all'esterno degli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, quelli ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – *Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario*, e s.m.i. nonché quelli di cui all'art. 8 della LR 14/2019.

2. All'atto del rilascio del titolo abilitativo delle nuove edificazioni 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, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2004.

3. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo. In tal senso, l'edificazione ricadente all'interno dei corridoi ecologici, dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti, e disposta preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

4. All'esterno degli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale è ammessa la ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione localizzati nelle fasce di rispetto stradali e nelle zone di tutela dei corsi d'acqua. La ricostruzione dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti.

## **28.3. DISCIPLINA COSTRUZIONI RURALI DESTINATE ALLA RESIDENZA**

1. L'edificazione delle nuove costruzioni rurali destinate alla residenza, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata in conformità alle seguenti prescrizioni:

a) altezza massima: ml. 7,50;

b) *distanza dalle strade*: nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. n. 495/1992). La distanza minima dalla viabilità vicinale, interpodereale o comunque gravata di servitù di pubblico transito è di ml. 10,00;

c) *distanza dai confini*: non inferiore a ml. 5,00;

d) *distanza tra i fabbricati*: non inferiore a ml. 10,00;

e) *raggio minimo*: ml 6,00;

- f) *distanza minima dai corsi d'acqua pubblici*: ml. 10,00 salvo deroga delle competenti Autorità. Per quanto concerne la distanza minima delle recinzioni, occorre attenersi a quanto disposto dall'art. 96 del R.D. 523/1904.
- g) *Caratteri volumetrici e morfologici*: dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza, evitando gli slittamenti delle falde del tetto.
- h) *Coperture*: gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza compresa tra il 30 e il 40%.
- i) *Serramenti, scuri, controfinestre*: i serramenti e gli oscuri dovranno essere preferibilmente di legno; non sono ammessi, avvolgibili (persiane) e controfinestre in metallo.
- j) *Materiali esterni*: il materiale esterno da usare dovrà essere preferibilmente l'intonaco con colore incorporato. I colori da usare saranno scelti preferibilmente nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, comunque a base di terre, con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati. È consentito l'utilizzo di murature a faccia vista.
- k) *Cornice di gronda*: la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 60 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa potrà sporgere dalle murature non oltre cm. 60. Inoltre sarà possibile realizzare la cornice di gronda con modiglioni a vista in legno non oltre cm. 60 non comprendendo nel conteggio la grondaia. La cornice di gronda dei timpani dovrà essere di forma tradizionale e potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 40.
- l) *Gronda*: la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare: sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.
- m) *Camini*: i camini per la parte verticale dovranno di norma risaltare dalle murature ed essere opportunamente sagomati; il comignolo dovrà essere di forma tradizionale: semplice, a falde, a torretta, a tenaglia o coda di rondine, a vaso e composito.
- n) *Scale esterne*: sono ammesse unicamente allo scopo di ricavare più unità abitative negli edifici esistenti all'adozione del presente Piano degli Interventi. Non sono ammesse scale esterne negli edifici storico testimoniali soggetti a grado di protezione, né nelle nuove abitazioni rurali.
- o) *Deroghe*: sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, al fine di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento;

#### **28.4. DISCIPLINA DELLE STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE**

1. La costruzione di nuove strutture agricolo-produttive, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere in conformità alle seguenti prescrizioni:
  - a) *altezza massima*: ml. 8,50, Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione;
  - b) *distanza dalle strade*: nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. n. 495/1992). La distanza minima dalla viabilità vicinale, interpoderale o comunque gravata di servitù di pubblico transito è di ml. 10,00;
  - c) *distanza dai confini*: non inferiore a ml. 5,00;
  - d) *distanza tra i fabbricati*: non inferiore a ml. 10,00;
  - e) *distanza minima dai corsi d'acqua pubblici*: ml. 10,00 salvo deroga delle competenti Autorità.

- f) *tipologia e materiali*: se realizzati in modo da far corpo unico con la parte residenziale essi devono essere realizzati con le medesime prescrizioni tipologiche della parte residenziale di cui al precedente paragrafo 28.3. È previsto l'uso di materiali diversi esclusivamente per i fabbricati da adibire alla gestione aziendale quali allevamenti zootecnici, cantine e depositi di macchinari e scorte, purché non facciano corpo unico con la residenza e comunque essi dovranno armoniosamente adattarsi alle caratteristiche dei fabbricati esistenti. In ogni caso sono prescritti per i tetti i colori tipici della zona circostante.
2. Al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast e delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico.

#### **28.5. ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI INTENSIVI**

1. La costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi, nonché l'ampliamento di quelli esistenti, deve essere realizzata in conformità alle prescrizioni per le strutture agricole produttive di cui al precedente paragrafo 28.4.
2. Per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 si richiamano le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici al limite massimo annuo ammesso di kg di azoto per ettaro.
3. Non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi all'interno delle aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.L.gs. 42/2004.

#### **28.6. SERRE FISSE E SERRE TUNNEL A CAMPATA SINGOLA O MULTIPLA**

1. Nelle zone agricole, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 4. è consentita la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/2004, secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 e dai corrispondenti allegati, nonché dalla D.G.R. n. 315 del 11 marzo 2014 - *Serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente. Individuazione delle caratteristiche costruttive e delle condizioni da rispettare per la loro installazione*, con le limitazioni di cui ai successivi commi e rispettando le seguenti distanze minime:
- a) m. 5 dai confini di proprietà;
  - b) m. 10 dai fabbricati appartenenti ad altro fondo.
2. Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra possono essere realizzate senza limitazione del rapporto di copertura.
3. Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra possono raggiungere il limite di copertura pari al 50% della superficie fondiaria.
4. Non sono ammesse serre fisse entro gli Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale.

#### **Art. 29. Strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola**

1. È ammesso il riutilizzo delle strutture agricole produttive esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola individuati nelle schede di cui all'Allegato 1 alle NTO e negli elaborati grafici del PI in scala 1:5000 e 1:2000 ovvero di quelle la cui cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola è dimostrata, anche successivamente all'entrata in vigore della presente variante n. 3 al PI, da idonea relazione agronomica, in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi.

2. Sono definite “strutture agricolo produttive non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola” le costruzioni legittimamente edificate in funzione dell’attività agricola sulla scorta delle previgenti disposizioni in materia di edificabilità delle zone agricole, che presentano i seguenti requisiti:

- a) alla data di adozione della presente Variante n. 3 al P.I. erano già in proprietà dell’avente titolo richiedente;
- b) successivamente alla adozione presente Variante n. 3 al P.I. non sono stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegati;
- c) hanno perduto in nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell’azienda agricola.

3. I requisiti di non funzionalità di cui alla lettera c) del comma 2, sono certificati mediante una perizia tecnico-agronomica, asseverata da un professionista abilitato, redatta secondo i criteri previsti dall’atto di indirizzo approvato dalla Giunta Regionale ai sensi dell’art. 50, comma 1, lettera d) della L.R. 11/2004, nella quale, previo sopralluogo, il perito accerti che la costruzione ha perduto il nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell’azienda agricola. La suddetta perizia dovrà riportare:

- a) generalità:
  - dati proprietario/i (richiedente/i);
  - ubicazione: planimetria catastale con evidenziazione dei terreni dell’azienda;
- b) descrizione azienda:
  - riparto reale della superficie (prato, seminativo, vigneto, ecc.);
  - indirizzo produttivo (viticolo, zootecnico, cerealicolo, ecc.);
  - parco macchine – attrezzi esistenti in azienda;
  - sintetica ma esauriente storia dell’azienda agricola (cessione terreni in affitto, vendita terreni, cambio indirizzo produttivo, ecc.) atta a motivare la richiesta;
- c) fabbricati aziendali attuali:
  - descrizione con: planimetria indicante gli edifici, interessante anche un congruo intorno in scala 1:500;
  - per ciascun fabbricato rurale o parte: utilizzo attuale, superficie coperta e volume;
  - estremi dei titoli abilitativi;
  - documentazione fotografica esauriente.

4. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, non regolarmente assentito.

5. È ammesso il riutilizzo delle strutture agricolo produttive non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola localizzate in zona agricola, in conformità alle seguenti prescrizioni:

- a) all’interno del sedime esistente nei casi in cui l’intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola;
- b) all’esterno del sedime esistente entro un raggio di ml. 50 dagli edifici esistenti, nei casi in cui l’intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle strutture agricolo produttive non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola presenti e tali strutture siano localizzate entro fasce di rispetto o zone di tutela.
- c) Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d’uso agricola della zona di appartenenza.
- d) Per l’intervento di recupero è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell’area di pertinenza.
- e) Non è ammessa l’edificazione di nuove strutture agricolo produttive se non vi è variazione della consistenza del fondo stesso, del tipo o dell’entità delle colture praticate nell’azienda

agricola nonché del tipo di conduzione della stessa; il tutto andrà opportunamente documentato a seguito di relazione agronomica.

6. Le strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola possono avere la destinazione residenziale nei limiti di cui ai successivi commi, se rispettano le distanze minime dagli allevamenti esistenti, altrimenti possono essere recuperati come spazi accessori o di servizio alla residenza. È ammesso altresì il loro utilizzo per strutture ricettive complementari, ai sensi dell'art. 27 della LR 11/2013. È inoltre ammesso il cambio d'uso in servizi alla persona, magazzini e depositi di materiale e attrezzature, anche di uso non agricolo. Sono escluse le destinazioni produttive e commerciali, fatto salvo quanto prescritto nelle singole schede.

7. Attraverso le modalità di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 5, sarà possibile il recupero in loco delle strutture esistenti con destinazione residenziale fino al limite massimo di 200 mq di Superficie Complessiva. Nella sola modalità di cui alla lettera b), qualora le volumetrie recuperabili superino il limite di mq di Superficie Complessiva è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per la sola superficie complessiva eccedente, secondo le modalità definite nel Regolamento per il credito edilizio.

8. Nel caso in cui il recupero della superficie complessiva avvenga attraverso intervento di ristrutturazione con demolizione (anche parziale), la ricostruzione dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche, compositive e formali di cui al precedente Art. 28 paragrafo 28.3

9. Il riutilizzo a fini non agricoli delle strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola è soggetto a contributo straordinario, ai sensi dell'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, come modificato dalla L. 11 novembre 2014, n. 16, e così determinato:

- a) Per la destinazione residenziale e di servizi alla persona pari al 50% del valore convenzionale del credito edilizio a mq di Superficie Complessiva relativo alla zona OMI corrispondente, determinato in conformità al Regolamento per la gestione del Credito edilizio, e corrisposto con le modalità del contributo di costruzione. Il valore del contributo straordinario è ridotto del 40% qualora il soggetto attuatore si impegni, mediante AQE allegata al progetto e confermata da APE finale, a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione.
- b) Per la destinazione a magazzini e depositi di materiale e attrezzature pari al 25% del valore convenzionale del credito edilizio a mq di Superficie Complessiva relativo alla zona OMI corrispondente, determinato in conformità al Regolamento per la gestione del Credito edilizio, e corrisposto con le modalità del contributo di costruzione.

10. Il riutilizzo delle strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola con destinazioni diverse dalla residenza e da annessi alla residenza, dovrà assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante la realizzazione di fasce tampone o di macchie boscate non inferiori alla superficie coperta delle costruzioni medesime. La piantumazione dovrà essere fatta all'interno delle aree di pertinenza, ovvero su aree indicate dal comune.

### Art. 30. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa

1. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale.
2. Destinazioni d'uso previste: residenza, esercizi di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (pubblici esercizi), attività artigianale artistica e di servizio.
3. Gli interventi devono rispettare la seguente disciplina di zona:
  - altezza massima:* ml. 7,50;
  - distanza dalle strade:* nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. n. 495/1992). La distanza minima dalla viabilità vicinale, interpodereale o comunque gravata di servitù di pubblico transito è di ml. 10,00;

*distanza dai confini:* non inferiore a ml. 5,00;  
*distanza tra i fabbricati:* non inferiore a ml. 10,00;  
*raggio minimo (distanza minima rispetto a edifici di altra proprietà):* ml 6,00  
*distanza minima dai corsi d'acqua pubblici:* ml. 10,00 salvo deroga delle competenti  
Autorità. Per quanto concerne la distanza minima delle recinzioni, occorre attenersi a  
quanto disposto dall'art. 96 del R.D. 523/1904.

4. Per gli edifici residenziali esistenti compresi entro gli ambiti di edificazione diffusa sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme che non raggiungano i 200 mq di Superficie Complessiva, in alternativa all'applicazione delle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019, è ammesso l'ampliamento della Superficie Complessiva esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme fino a raggiungere 200 mq.
5. Entro gli ambiti di edificazione diffusa sono stati individuati i «nuclei residenziali» di cui all'art. 13 comma 10 delle Norme di Attuazione del PAT. All'interno dei nuclei residenziali sono stati individuati dei "lotti inedificati" in cui è ammessa la realizzazione di un edificio con destinazione esclusivamente residenziale con una Superficie Complessiva massima di 200 mq.
6. In aggiunta all'edificabilità prevista e allo *jus aedificandi* assegnato per i lotti inedificati, è ammessa la realizzazione dei seguenti superfici accessorie:
  - a) autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative fino ad un massimo di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa; oltre sono computate come SA per la parte aggiuntiva.
  - b) Portici nella misura massima del 25% della Superficie Complessiva, oltre sono computati come Superficie Accessoria per la parte eccedente.

## CAPO III° Servizi ed impianti di interesse comune

### Art. 31. Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive

1. Le aree classificate dal P.I. come spazi pubblici o riservati alle attività collettive costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'art. 31 della L. R. 11/2004 e sono destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 come modificato dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e s.m.i.
2. Le aree e gli edifici di cui al presente articolo saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali, ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio di automobili.
3. In relazione alla loro utilizzazione sono così classificati:
  - Fa) Aree per l'istruzione;
  - Fb) Aree per attrezzature di interesse comune;
    - a. Istituzioni religiose
    - b. Istituzioni culturali e associative
    - c. Istituzioni assistenziali
    - d. Istituzioni sanitarie
    - e. Servizi amministrativi
    - f. Servizi di pubblica sicurezza
    - g. Servizi tecnologici e di telecomunicazioni
    - h. Servizi commerciali
    - i. Attrezzature di interscambio
  - Fc) Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport;
  - P) Aree per parcheggi.
4. Per le aree classificate come Fa) ed Fb) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

*Indice di fabbricabilità fondiaria massimo* = 1 mq./mq. di SC;  
*Rapporto di copertura massimo* = 35 %;  
*Altezza massima dei fabbricati* = PT + tre piani abitabili (ml. 13,00), ad eccezione di chiese, campanili ed altri edifici specialistici destinati ad attrezzature sanitarie, per i quali valgono le determinazioni dei singoli progetti attuativi;  
*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00;  
*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.  
*Distanza minima dalla strada* = ml. 5,00.
5. Per le aree classificate come Fc) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

*Indice di fabbricabilità fondiaria massimo* = 0,1 mq/mq. di SC;  
*Rapporto di copertura massimo* = 10 %;  
*Altezza massima dei fabbricati* = secondo esigenze le tecniche degli impianti  
*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00;  
*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.  
*Distanza minima dalla strada* = ml. 5,00;
6. Nelle aree classificate come Fa), Fb) e Fc) è ammessa la possibilità d'inserimento delle attività commerciali, artigianato di servizio e pubblici esercizi strettamente pertinenti e

connessi all'attrezzatura pubblica o d'interesse pubblico che costituisce l'attività principale. La previsione di tali attività sarà assoggettato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni. Nel caso di realizzazione di un'attrezzatura pubblica o di interesse pubblico da parte dei privati, la convenzione di cui al successivo comma 7 deve prevedere anche la tipologia degli esercizi e delle attività accessorie che possono essere installate nell'ambito della struttura principale. Il contraente privato, nella convenzione dovrà garantire, oltre al possesso dei requisiti della struttura principale, anche il possesso dei requisiti degli altri soggetti che eventualmente gestiranno le attività accessorie.

7. Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico possono venire realizzate e gestiti:
  - A) dall'Ente istituzionalmente competente (comune, enti religiosi, concessionari di pubblici servizi e di pubblica utilità) per le opere di urbanizzazione di propria competenza;
  - B) dal privato come area e/o impianto ad uso pubblico; in questo caso il comune non procedendo direttamente all'acquisizione dell'area e alla realizzazione delle opere, affida la loro realizzazione e/o gestione, ai soggetti privati con le seguenti condizioni:
    - istituzione del vincolo, trascritto, di destinazione d'uso pubblico sull'area e sull'opera da realizzare;
    - stipulazione, tra il privato ed il Comune, di una convenzione nella quale siano definite:
      - a) le modalità tecniche di utilizzo dell'area, con particolare riferimento alla organizzazione delle attività;
      - b) le modalità di esercizio degli impianti, con particolare riferimento all'accessibilità da parte dei cittadini;
      - c) le modalità di manutenzione dell'area e/o dell'opera da parte del privato e l'eventuale intervento sostitutivo comunale, nel caso di inerzia del privato;
      - d) le responsabilità del privato per danni procurati alle persone ed alle cose a causa di mancanza manutenzione e /o a causa dell'uso improprio dell'area e della struttura ad uso pubblico;
      - e) le garanzie reali o finanziarie o le modalità di tutela di cui la PA deve disporre in caso di inadempimenti parziali o totali alle clausole contrattuali per fatto e colpa del contraente.
  - C) Opere realizzate dall'ente ed affidate in concessione e gestione a soggetto privato.
8. La convenzione di cui al precedente comma è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.
9. Nelle tavole di progetto del PI la distinzione tra Aree per l'istruzione (Fa), Aree per attrezzature di interesse comune (Fb), Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport (Fc) e parcheggi (P) è indicativa, così come è indicativa la definizione delle singole destinazioni d'uso all'interno delle rispettive classi che sarà determinata precisamente in sede di attuazione mediante l'approvazione del PUA o del progetto definitivo.

## Art. 32. Standard urbanistici, parcheggi pubblici e privati e servizi pubblici

1. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:
  - a) Relativamente alla residenza  $m^2$  30 per abitante teorico;
  - b) Relativamente all'industria e artigianato,  $m^2$  10 ogni 100  $m^2$  di superficie territoriale delle singole zone;
  - c) Relativamente al commercio e direzionale,  $m^2$  100 ogni 100  $m^2$  di superficie lorda di pavimento;
  - d) Relativamente alle attività ricettive e al turismo,  $m^2$  15 ogni 100  $m^3$ , oppure  $m^2$  10 ogni 100  $m^2$ , nel caso di insediamenti all'aperto.

2. Le dotazioni di cui al precedente comma 1 devono essere assicurate in sede di PUA, per le aree di nuova formazione esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata, mentre per i PUA e gli interventi entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata si applica il disposto di cui ai successivi commi 3, 9 - 14.
3. Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le seguenti soglie minime di aree di urbanizzazione primaria per le destinazioni residenziali o assimilate alla residenza da rispettare nel dimensionamento dei PUA e degli interventi di cui all'art. 7 della LR 14/2019, per la parte di carico insediativo aggiuntivo, come previsto dall'art. 11 comma 5 della medesima LR 14/2019, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l' idoneità funzionale, in relazione al contesto e al tipo d'intervento:
  - a) 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250, fatta salva diversa determinazione del Comune;
  - b) 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000, fatta salva diversa determinazione del Comune.
4. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare, in relazione alle diverse destinazioni d'uso previste, la superficie complessiva, ovvero la superficie lorda corrispondente alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.
5. Le aree per servizi di cui ai commi precedenti dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività. L'eventuale impiego di spazi verdi come vasche di laminazione, rain garden o trincee di infiltrazione ne esclude l'utilizzo come aree a verde attrezzato.
6. Fatto salvo quanto previsti nei successivi commi 8 e 9, negli interventi di ampliamento, nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici, e nelle pertinenze degli stessi, nella misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi della costruzione oggetto di intervento (non computandosi le parti destinate a parcheggio, rimessa o garage). Qualora non risultasse possibile garantire le quantità minime di parcheggio ad uso privato richieste entro le zone residenziali A, B e C1 queste ultime possono essere assicurate anche mediante vincolo pertinenziale con atto registrato e trascritto di aree collocate entro 200 metri dall'ambito di intervento medesimo, che non riducano le dotazioni minime obbligatorie di cui ai precedenti commi.
7. Anche per i nuovi alloggi, ricavati attraverso il frazionamento di edifici esistenti in più unità immobiliari, deve essere garantito un posto auto di almeno mq 15,00, per ogni nuova unità abitativa.
8. Negli interventi di ampliamento, nuova costruzione, cambio di destinazione di edifici destinati ad attività artigianali, industriali ed agroindustriali, nonché depositi commerciali per i quali non è prevista l'apertura al pubblico ed attività di commercio all'ingrosso, all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento.
9. Negli interventi di ampliamento, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, la quantità minima di superficie destinata a servizi pubblici per i complessi commerciali, il terziario diffuso, le attività direzionali non può essere inferiore:
  - a) nelle zone A, B, C e D ad esclusione delle aree soggette a P.U.A. vigente o di progetto, a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso, fatto salvo quanto previsto al comma successivo;

- b) nelle zone A, B, C e D limitatamente alle aree soggette a P.U.A. vigente o di progetto, a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso, fatto salvo quanto previsto al comma successivo.
10. Entro il perimetro della Zona A la dotazione di parcheggi e di aree a servizi per gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq 250 e per le attività direzionali, artigianali artistiche e di servizio con Superficie Lorda non superiore a mq 250 non è richiesta, ai sensi dell'art. 21, comma 6, lettera b) della LR 50/2012.
  11. Nelle strutture alberghiere oltre a quanto previsto dal comma 6 del presente articolo, dovrà essere assicurata la dotazione minima di superficie destinata a servizi pubblici di cui al precedente comma 9 solo per gli spazi aperti al pubblico non strettamente connessi con l'attività alberghiera (ristoranti, sale convegni, bar, etc.).
  12. Almeno la metà della superficie di cui al precedente comma 9 deve essere destinata a parcheggio; tale rapporto può essere conseguito anche mediante vincolo di destinazione di aree private. La dotazione di servizi pubblici prevista dal presente comma è ridotta del 50% per le medie strutture commerciali in cui sono poste in vendita le tipologie di prodotti elencate al comma 4 dell'art 5 del RR 21 giugno 2013, n 1, (ovvero mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami).
  13. Entro il perimetro della zona A, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati a uso pubblico, possono essere definite da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali, i sensi dell'art. 21, comma 6, lettera a) della LR 50/2012.
  14. Qualora si debbano insediare in zone territoriali omogenee diverse dalle zone A, grandi strutture di vendita, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera g), della L.R. 28 dicembre 2012, n. 50, la dotazione di parcheggi pubblici o a uso pubblico devono avere comunque una superficie minima complessiva non inferiore a quanto prescritto al comma 4 dell'art. 5 del RR 21 giugno 2013, n.1.
  15. Entro le zone A, B e C1 quando non risultasse possibile garantire le quantità minime di parcheggio ad uso pubblico e privato e di servizi pubblici, di cui ai precedenti commi, qualora sia dimostrato che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi negli ambiti oggetto di intervento sono soddisfatti, anche a seguito del nuovo intervento, a fronte della presenza di idonee dotazioni territoriali in aree contermini oppure in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali, il Comune può concedere la monetizzazione degli stessi, sulla base dei costi reali di realizzazione.
  16. É facoltà del comune disciplinare l'uso di aree di proprietà privata da adibire a servizi pubblici con apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, ai sensi del comma 5 dell'art. 31 della LR 11/2004.

## CAPO IV° Il sistema relazionale

### Art. 33. Prescrizioni generali e comuni

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera d) del primo comma dell'Art. 1, sono individuate i seguenti tipi di viabilità pubblica esistente e di progetto, ai sensi dell'art. 2 del codice della strada:
  - A – Autostrada;
  - C - Strade extraurbane secondarie;
  - F - Strade locali, nonché strade vicinali;
  - F-bis – Itinerari ciclopedonali.
2. Nuovi percorsi viari potranno essere realizzati recuperando tracciati di strade, sentieri, viottoli e simili, già presenti sul territorio.
3. La sistemazione dei tracciati stradali di qualsiasi tipo e la realizzazione delle sedi viarie, e di ogni relativo manufatto, per tipi di materiali utilizzati e per metodi di impiego, deve essere compatibile con la morfologia del territorio investito ed in particolare, qualora il Comune ne ravvisi l'opportunità e lo richieda, le sedi viarie devono essere affiancate da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.
4. Di norma la realizzazione degli itinerari ciclopedonali e delle piste ciclabili non deve comportare il tombamento di canali, collettori, fossi e simili; i loro tracciati sono definiti recuperando tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili.
5. Per la progettazione e la realizzazione delle strade si richiama quanto previsto dal DM 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).
6. Per la progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili si richiama quanto previsto dalla L. 28 giugno 1991 n. 208 (Interventi per la realizzazione di itinerari ciclabili e pedonali nelle aree urbane), e nel D.M.LL.PP. 30 novembre 1999, n. 557 (Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili) e s.m.i.

### Art. 34. Disposizioni in materia di impatto acustico

1. In tutto il territorio comunale gli interventi edilizi nonché le modifiche alle destinazioni d'uso dovranno essere conformi a quanto prescritto in materia di impatto acustico dall'art. 8 della L. 26 ottobre 1995 n. 447 nonché dal Piano di Risanamento Acustico di cui all'art. 7 della medesima Legge.
2. I progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale dovranno essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico. In ogni caso, dovrà essere predisposta, dai soggetti titolari dei progetti o delle opere, una documentazione di impatto acustico (firmata da un tecnico competente, ai sensi dei commi 6, 7 ed 8 dell'art. 2 della L. 26 ottobre 1995, n. 447), relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, demolizione con ricostruzione delle seguenti opere:
  - a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
  - b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30-4-1992, n. 285, e successive modificazioni;
  - c) discoteche;
  - d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
  - e) impianti sportivi e ricreativi;
  - f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

3. È fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico (firmata da un tecnico competente) delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
  - a) Scuole e asili nido;
  - b) Ospedali;
  - c) Case di cura e di riposo;
  - d) Parchi pubblici urbani ed extraurbani;
  - e) Nuovi insediamenti residenziali, disciplinati mediante Progetti norma, prossimi alle opere di cui al secondo comma.
4. Le domande per il rilascio di titoli edilizi relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad artigianato di produzione ed industrie, complessi commerciali, attività sportive e ricreative, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione degli stessi immobili ed infrastrutture (segnalazioni certificate di agibilità), nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive (artigianato di produzione ed industrie) devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico, firmata da un tecnico competente.
5. La documentazione di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 del presente articolo è resa, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi dell'art. 4, primo comma, lettera l), della L. 26 ottobre 1995 n. 447, con le modalità di cui all'art. 4 della L. 4 gennaio 1968, n. 15.
6. Le segnalazioni certificate di agibilità, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio delle attività di cui al secondo comma del presente articolo, che sulla base della previsione di impatto acustico si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli determinati ai sensi dell'art. 3, primo comma, lettera a) della L. 26 ottobre 1995 n. 447, devono contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti. La relativa documentazione dev'essere inviata all'ufficio comunale competente per l'ambiente ai fini del rilascio del relativo nulla-osta.
7. In tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione, che interessano
  - edifici adibiti a residenza o assimilabili,
  - edifici adibiti ad uffici e assimilabili,
  - edifici adibiti ad alberghi o assimilabili
  - edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura o assimilabili
  - edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli ed assimilabili
  - edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili
  - edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabilii competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere dovranno produrre una documentazione preliminare relativa ai requisiti passivi degli edifici da realizzare, firmata da un tecnico competente.
8. In occasione della segnalazione certificata di agibilità degli ambienti abitativi di cui al comma precedente dovrà essere prodotta dai competenti soggetti titolari dei progetti o delle licenze di esercizio una documentazione di collaudo che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997, firmata da un tecnico competente.

#### Art. 35. Norme transitorie e finali

1. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici a scala diversa prevale la scala di maggior dettaglio.
2. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono quest'ultime.
3. Ai sensi dell'art. 18, comma 7 della legge urbanistica regionale n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano 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 vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della LR 11/2004. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della LR 11/2004.

4. L'approvazione del presente Piano degli Interventi 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.
5. Dalla data dell'adozione della presente Variante n. 3 al Piano degli Interventi fino alla sua approvazione si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004 e all'art. 12, comma 3 del DPR 380/01, con le seguenti precisazioni:
  - a) Le norme della presente Variante n. 3 al PI si applicano obbligatoriamente ai progetti presentati successivamente alla data di adozione della medesima Variante n. 3 al PI.
  - b) Fino all'approvazione della presente Variante n. 3 al Piano degli Interventi i procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima della data di adozione della medesima Variante n. 3 al PI sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
  - c) Fino all'approvazione della presente Variante n. 3 al Piano degli Interventi le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima della data di adozione della medesima Variante n. 3 al PI vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.
6. Rapporto tra Superficie Complessiva, superficie lorda e volume vuoto per pieno: ai fini dell'applicazione di norme legislative e regolamentari riferite alla superficie lorda di pavimento e al volume vuoto per pieno si assumono i seguenti rapporti:
  - 1 mq di Superficie Complessiva = 1,25 mq di superficie lorda di piano
  - 1 mq di Superficie Complessiva = 4 mc di volume vuoto per pieno
  - 37,5 mq di Superficie Complessiva = 1 abitante teorico.

# COMUNE DI ANNONE VENETO

**Piano degli Interventi**  
**ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11**

## ALLEGATO 2

Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale

## Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario

In questo prospetto vengono sinteticamente riportate le quantità equivalenti delle strutture verdi rispetto all'unità arborea di riferimento, pari ad un esemplare di albero isolato adulto.

*La tabella n. 1 indica a cosa equivale, in termini di unità arborea adulta, una unità di struttura verde (un ml o un mq).*

<b>tabella n. 1</b>			
	<i>Tipologia della struttura verde</i>	<i>Quantità assolute</i>	<i>Quantità equivalenti n.</i>
<b>1</b>	Filare arboreo	ml. 1	0,1429
<b>2</b>	Siepe arborea	ml. 1	0,0714
<b>3</b>	Siepe arbustiva	ml. 1	0,0714
<b>4</b>	Siepe mista	ml. 1	0,0714
<b>5</b>	Grupo arboreo isolato	mq. 1	0,0200
<b>6</b>	Albero isolato	n. 1	1,0000

Per comodità vengono di seguito riportate alcune tabelle utili per svolgere la verifica delle quantità equivalenti di verde presenti nell'ambito di intervento, per verificare eventuali carenze e procedere alla scelta delle quantità di progetto rispetto alle tipologie di piantumazione. Si tratta prima di tutto di localizzare l'intervento, quindi, sulla base degli ettari interessati dall'intervento stesso si determina la quantità minima di unità arboree necessarie (ettari x quantità minima unitaria). Si verifica quindi la dotazione di verde esistente moltiplicando le diverse tipologie d'impianto esistenti (strutture verdi) per il corrispettivo indice equivalente, sommando tutti i prodotti. Confrontato questo dato con la quantità arborea minima necessaria si evidenziano eventuali carenze, che possono essere recuperate confermando le tipologie d'impianto esistenti, ovvero introducendo nuove strutture verdi, compatibili con la tipologia del paesaggio.

*La tabella n. 2 indica le quantità di strutture verdi necessarie per produrre un'unità arborea adulta.*

<b>tabella n. 2</b>			
	<i>Tipologia della struttura verde</i>	<i>Quantità assolute</i>	<i>Quantità equivalenti n.</i>
<b>1</b>	Filare arboreo di prima grandezza	ml. 7	n. 1
<b>2</b>	Siepe arborea	ml.14	n. 1
<b>3</b>	Siepe arbustiva	ml.14	n. 1
<b>4</b>	Siepe mista	ml.14	n. 1
<b>5</b>	Grupo arboreo isolato	mq 50	n. 1
<b>6</b>	Albero isolato	n. 1	n. 1

<b>Determinazione sintetica delle quantità arboree equivalenti - Zone agricole</b>								
	<i>Ambito di paesaggio</i>		<i>numero ettari su cui avviene l'intervento Ha</i>	<i>Quantità arboree minime equivalenti per ettaro n.</i>	<i>Quantità arboree minime equivalenti richieste totali n.</i>	<i>Quantità arboree equivalenti presenti n.</i>	<i>Quantità arboree equivalenti minime aggiuntive richieste n.</i>	<i>Quantità arboree equivalenti totali n</i>
	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5 = a3 x a4</i>	<i>6 = h5</i>	<i>7 = a5 -a6</i>	<i>8 = h8 &gt; a5</i>
<b>a</b>		area soggetta all'intervento	-	<b>10,00</b>	-	-	-	-
<b>Determinazione analitica delle quantità arboree equivalenti - Zone agricole</b>								
	<i>riferimento</i>	<i>tipologia della struttura verde</i>	<i>Quantità minime equivalenti: 1 ml = n.</i>	<i>Quantità presenti ml/mq/n.</i>	<i>Quantità equivalenti presenti n.</i>	<i>Quantità aggiunte ml/n.</i>	<i>Quantità equivalenti aggiunte n.</i>	<i>Quantità equivalenti totali n.</i>
	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5 = 3x4</i>	<i>6</i>	<i>7 = 3x6</i>	<i>8 = 5+7</i>
<b>b</b>	<b>1</b>	Filare arboreo	0,143	-	-	-	-	-
<b>c</b>	<b>2</b>	Siepe arborea	0,071	-	-	-	-	-
<b>d</b>	<b>3</b>	Siepe arbustiva	0,071	-	-	-	-	-
<b>e</b>	<b>4</b>	Siepe mista	0,071	-	-	-	-	-
<b>f</b>	<b>5</b>	Grupo arboreo isolato	0,020	-	-	-	-	-
<b>g</b>	<b>6</b>	Albero isolato	1,000	-	-	-	-	-
<b>h</b>	<b>totale</b>				-	calc	<b>0,00</b>	-

## Prospetto n. 2: Tipologia di struttura verde

In questo prospetto sono illustrate le tipologie e le funzioni delle strutture verdi.





1

### FILARE ARBOREO

Filare monospecifico o plurispecifico con specie arboree di prima o seconda grandezza ad alto fusto. Specie piantumate lungo la fila rispettivamente a minimo 10 metri per specie di prima grandezza e 5 metri per quelle di seconda grandezza.



2

### SIEPE ARBOREA

Sistema vegetazionale lineare plurispecifico con specie arboree ad alto fusto e ceppaia piantumate lungo la fila ad una distanza variabile dai 4 agli 8 metri. Struttura idonea per la realizzazione di grandi frangivento.



3

### **SIEPE ARBUSTIVA**

Sistema vegetazionale lineare plurispecifico con specie arbustive piantumate lungo la fila ad una distanza variabile dai 1,5 e 3 metri. Struttura idonea per la realizzazione di piccoli frangivento.



4

### **SIEPE MISTA**

Sistema vegetazionale lineare plurispecifico con specie arboree ad altofusto o ceppaia e specie arbustive piantumate lungo la fila ad una distanza variabile dai 5 ai 1,5 metri. Struttura idonea per la realizzazione di medi frangivento.



5

**GRUPPO ARBOREO ISOLATO**

Macchia alberata di piccole dimensioni, isolata da altri contesti alberati, composta prevalentemente da specie arboree di prima e seconda grandezza, siano esse ad alto fusto o ceppaia, con presenza di specie arbustive lungo il perimetro.



6

**ALBERO ISOLATO**

Unita arborea di prima grandezza.

# FUNZIONE DELLE STRUTTURE VERDI

Individuare le funzioni di una siepe, così come di un filare o di una fascia boscata può apparire riduttivo poiché i benefici che queste formazioni offrono sono molteplici, spesso presenti simultaneamente. Nel contesto agrario le siepi possono determinare un sensibile miglioramento della qualità ambientale svolgendo efficacemente una funzione ecologica, producendo abbondanti fioriture utili alla produzione di miele e rappresentando inoltre elementi di rottura dell'uniformità del paesaggio agrario di pianura.

Da considerare inoltre che il contributo delle siepi e degli alberi aumenta l'equilibrio globale dell'ecosistema aziendale, le differenti azioni prodotte portano ad un potenziale incremento della produzione.

### DIFESA DAGLI INQUINANTI

#### Funzione principale

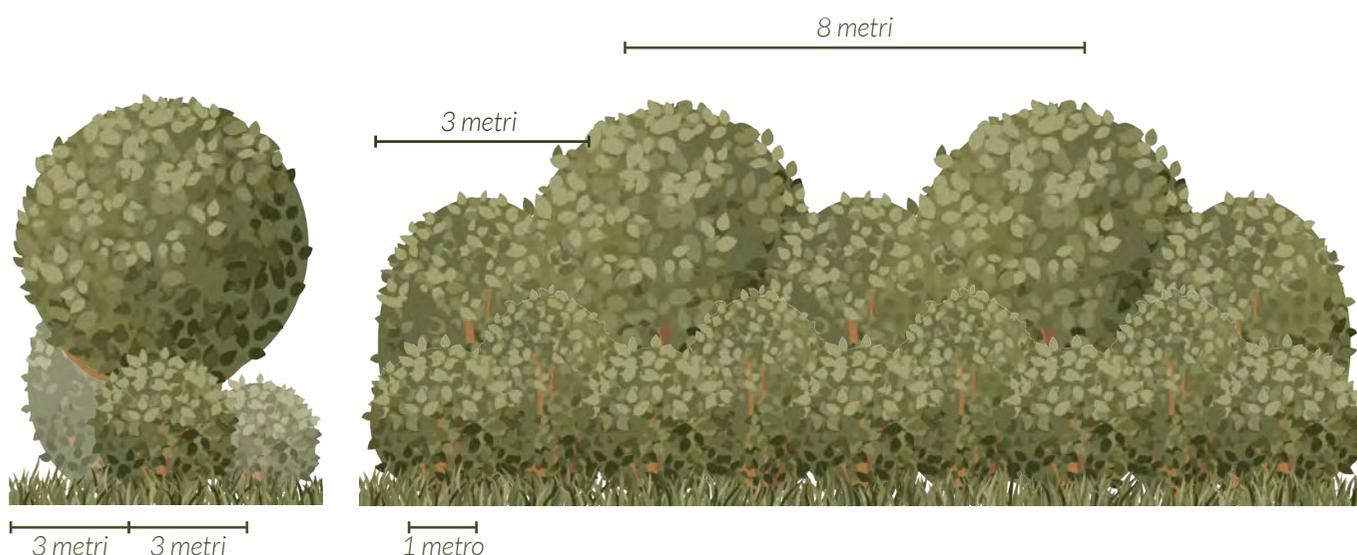
Difendere dalle polveri e dagli inquinanti prodotti dal traffico dei veicoli a motore.

#### Funzione secondaria

- arredo delle reti viarie;
- produzione di legname da lavoro;
- produzione di legna da ardere.

#### Struttura

Siepe mista



#### INDICAZIONI PER L'IMPIANTO

Le possibili fonti di inquinamento sono legate al rumore, alle polveri, al particolato (particelle finissime disperse nell'aria) e alle sostanze di scarico dei veicoli a motore.

Con l'impianto di siepi si possono mettere in atto degli interventi di rinaturalizzazione che aumentano la biodiversità e al contempo fungono da elemento filtro e barriera sui lati della proprietà maggiormente esposti al transito veicolare.

L'efficacia dei sistemi verdi lineari più che per il contrasto al rumore, dove si fanno necessari lo sviluppo di terrapieni o l'inserimento di barriere specifiche è invece assodata per quanto attiene alla capacità di trattenere polveri e particelle sospese (particolato) dei gas di scarico dei veicoli.

Questa tipologia strutturale potrà essere prevista lungo il bordo di campi destinati alla coltivazione di ortaggi o frutteti. Siepi poste lungo una capezzagna o strada sterrata preserva dalla polvere le colture presenti. Le specie impiegabili per queste strutture sono da ricercare tra quelle che hanno fogliame pubescente, a lamina increspata, sviluppo folto dei rami che sarà da favorire con mirate potature di formazione. Quanto maggiore è la fonte inquinante tanto maggiore dovrà essere la larghezza della siepe, con un minimo comunque di una doppia fila sfalsata.

#### Essenze ammesse

Platano - Carpinus betulus - Sambucus nigra - Rhamnus frangula - Viburnum opulus - Viburnum lantana

### PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA

#### Funzione principale

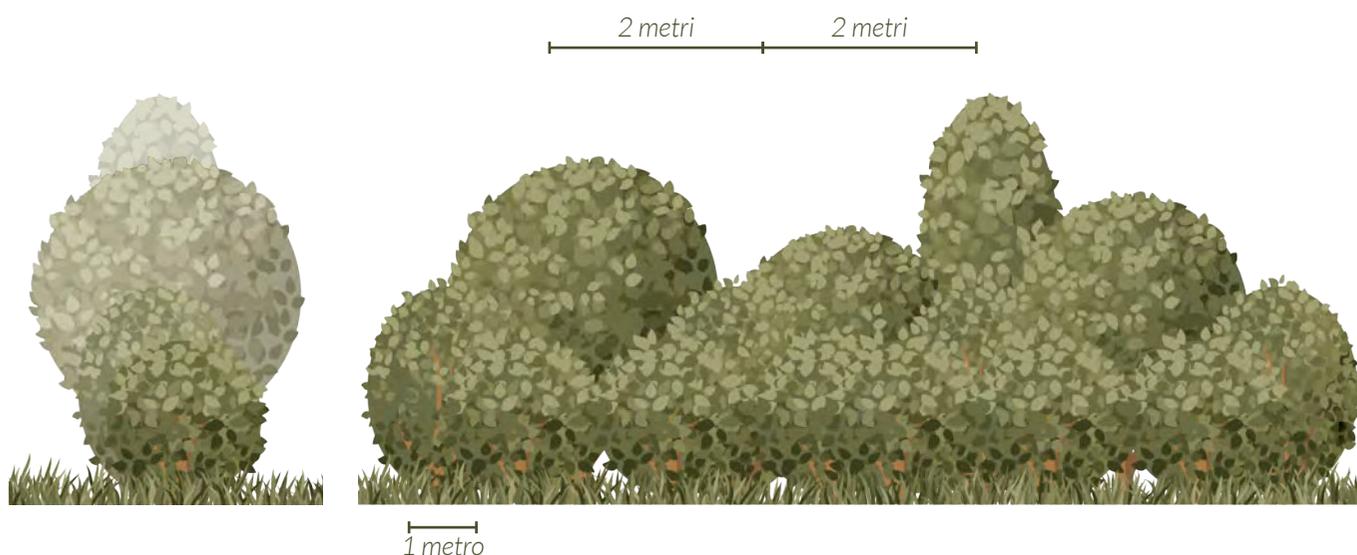
Ridurre l'inquinamento delle acque superficiali causato da eccessivo impiego di fertilizzanti; limitare l'erosione del terreno e il trasporto di particelle fini nei fossi.

#### Funzione secondaria

- produzione di legna da ardere
- frangivento
- ombreggiamento del corso d'acqua
- sostegno delle rive
- habitat per la fauna selvatica

#### Struttura

Siepe mista



#### INDICAZIONI PER L'IMPIANTO

Le radici delle siepi o dei filari consentono di trattenere la terra lungo le scarpate degli argini e l'ombreggiamento delle chiome permette di controllare e limitare il rigoglio vegetativo dell'erba nei canali stessi, impedendo che queste ultime possano intralciare il deflusso della corrente. In molti comuni della Pianura padana è obbligatorio il rispetto di alcuni parametri nelle cosiddette «zone vulnerabili ai nitrati» (zvn); le formazioni vegetali arbustive e arboree lungo i corsi d'acqua possono contribuire a limitare questo rischio di deriva delle sostanze azotate dai campi alle acque. Molte piante sono in grado, oltre ad assorbire i nutrienti in eccesso anche di ridurre il carico di microrganismi potenzialmente patogeni presenti nei fossi (colibatteri, salmonelle, enterococchi) sempre più presenti a causa degli scarichi delle acque in uscita dai depuratori civili nelle reti idriche delle campagne. Questo effetto sterilizzante è svolto grazie all'azione di alcuni batteri che vivono sulle radici delle piante.

#### Essenze ammesse

Alnus glutinosa - Platano - Viburnum opulus - Salice

# DIFESA DELLE COLTIVAZIONI BIOLOGICHE

### Funzione principale

Favorire la presenza di insetti ed altri animali utili per la difesa biologica delle colture.

### Funzione secondaria

- arredo delle reti viarie;
- produzione di legname da lavoro;
- produzione di legna da ardere.

### Struttura

Siepe arbustiva



## INDICAZIONI PER L'IMPIANTO

Le aziende biologiche o chi vuole produrre ortaggi e frutta con questo sistema di coltivazione deve in primo luogo garantire una separazione dei propri campi dai terreni condotti con i metodi convenzionali per evitare inquinamenti dovuti all'effetto deriva da trattamenti antiparassitari. La vicinanza alle strade e agli ambiti urbanizzati è uno degli altri fattori critici per quanto riguarda le possibili fonti di inquinamento e pertanto vanno previsti degli interventi di rinaturalizzazione che aumentino la biodiversità e al contempo fungano da elemento filtro e barriera sui lati esposti al transito dei veicoli. La difesa fitosanitaria è basata prevalentemente sulla prevenzione degli attacchi attraverso il rispetto e la valorizzazione dell'equilibrio tra le popolazioni degli organismi dannosi e dei nemici naturali e dell'attuazione di pratiche agronomiche che evitano l'insorgenza di condizioni predisponenti l'attacco di malattie. Uno di questi elementi è rappresentato dall'introduzione in azienda di siepi e filari. Le siepi assicurano, per la maggior parte dell'anno, un'ampia varietà di cibo in particolare per l'avifauna e per molti piccoli mammiferi, quali ad esempio i roditori. Per tutto il periodo primaverile-estivo, la vegetazione spontanea ospita una grande quantità di insetti (fondamentali per l'allevamento della prole di molti uccelli) presenti in tutti gli stadi di sviluppo, anche in assenza di infestazioni sulle colture agrarie. Nel periodo estivo-autunnale invece, molte specie vegetali sono in grado di offrire frutti e semi, alimenti a elevato contenuto energetico, proprio nel momento in cui la presenza di insetti comincia a diminuire. La presenza di siepi favorisce l'insediamento di specie più esigenti, di elevato valore naturalistico e, il più delle volte, a regime dietetico insettivoro, quindi di maggior utilità per l'agricoltore.

### Essenze ammesse

Acer campestre – Carpinus betulus – sambuco – Viburno lantana – Corylus avellana

### CORRIDOI ECOLOGICI

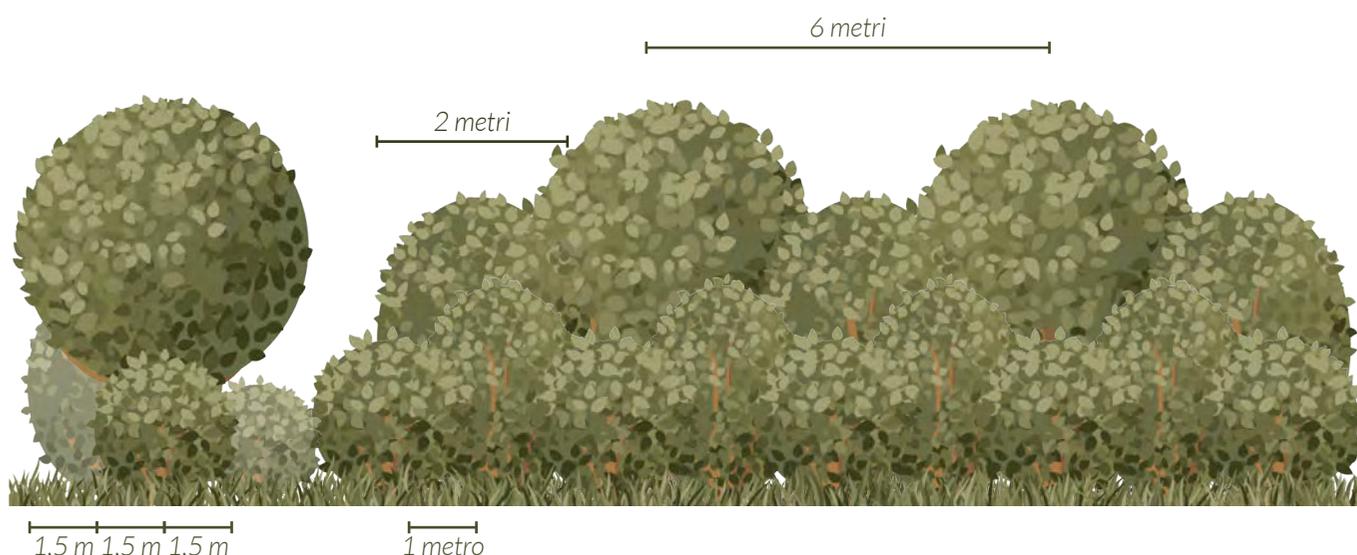
Habitat per la fauna selvatica

**Funzione secondaria**

- produzione di legna da ardere;
- frangivento;
- produzione di miele.

**Struttura**

Siepe mista



#### INDICAZIONI PER L'IMPIANTO

La siepe rappresenta un'importante punto di sosta per diverse specie di uccelli migratori che, durante i passi, possono trovare temporaneamente cibo e riparo in attesa di riprendere nuovamente lo spostamento. Molte specie tipiche della siepe sono in grado di offrire frutti e semi, alimenti a elevato contenuto energetico, proprio in un periodo – l'autunno – in cui la presenza di insetti comincia a diminuire. Anche gli uccelli, come tutti gli altri animali, sfruttano l'enorme importanza degli spazi naturali come corridoi ecologici durante i loro spostamenti, utilizzando preferibilmente siepi e filari, in grado di mantenere i collegamenti tra i diversi punti del territorio. L'inverno rappresenta un momento critico per molte specie di uccelli stanziali e, in assenza di siepi, la disponibilità di risorse alimentari, già scarsa in questo periodo, diminuisce ulteriormente, compromettendo la sopravvivenza di molti individui oppure costringendoli ad affrontare lunghi e rischiosi spostamenti. Anche l'esposizione agli eventi atmosferici (vento, neve e pioggia) aumenta notevolmente in assenza di vegetazione spontanea. In mezzo alla chioma e alle ramificazioni delle siepi gli uccelli trovano numerosi siti dove costruire il nido e rifugiarsi per l'inverno.

La fauna selvatica tende a insediarsi e a formare popolazioni stabili negli habitat più adatti per poi diffondersi nel territorio circostante, per occupare nuove aree, per cercare risorse utili alla sopravvivenza, per riprodursi o per fuggire a situazioni divenute ostili. In questi ambienti gli animali trovano per esempio la giusta copertura vegetale, oppure un riparo contro i predatori o migliori condizioni di umidità e ombreggiamento.

**Essenze ammesse**

Quercus robur – ciliegio – Rhamnus frangula – Acer campestre – sambuco – Prunus spinosa

## FUNZIONE DELLE STRUTTURE VERDI

### FUNZIONE PRODUTTIVA

#### Funzione principale

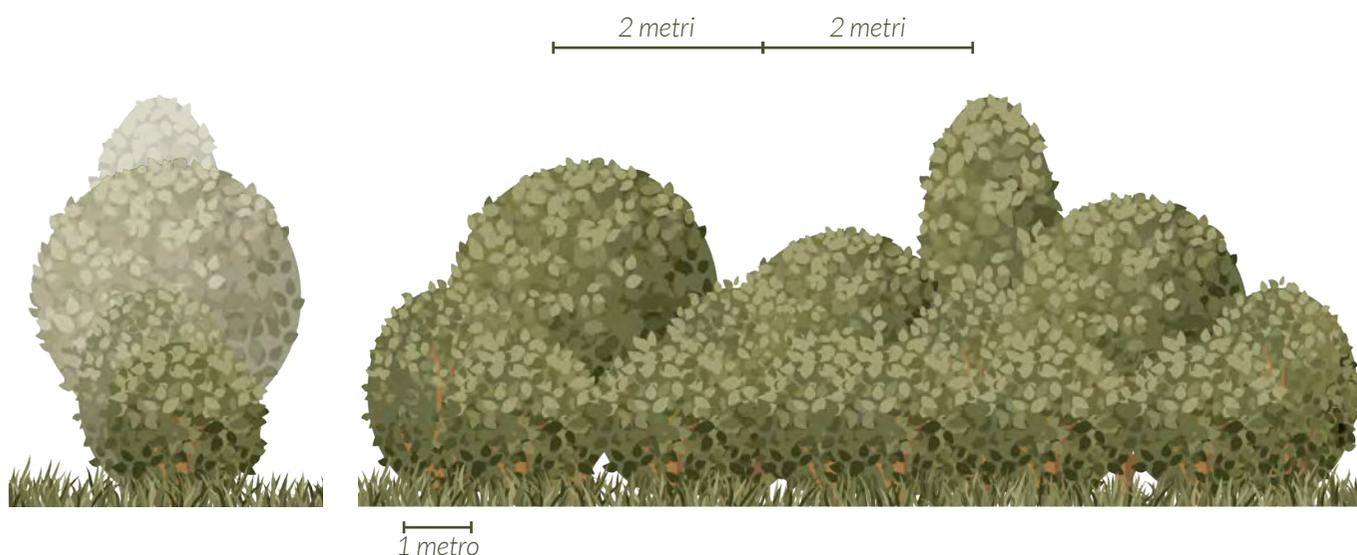
Produzione legna da ardere da impiegare per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

#### Funzione secondaria

- produzione di miele;
- frangivento;
- habitat per la fauna selvatica.

#### Struttura

Siepe mista



#### INDICAZIONI PER L'IMPIANTO

Le siepi in azienda possono trovare posizione e spazio tale da rendere queste formazioni una risorsa e non un intralcio, come nel recente passato si è diffusamente creduto nelle nostre campagne. Soprattutto in pianura, dove scarseggiano i boschi naturali, le siepi rappresentano un utile serbatoio di biomassa a fini energetici. La vicinanza alla casa o all'azienda, la facilità di meccanizzazione del cantiere e di movimentazione del prodotto rendono queste formazioni davvero utili per chi vuole rendersi sempre più indipendente da un punto di vista energetico.

Nelle campagne della pianura, lungo le sponde dei fossi e dei canali irrigui, sulle capezzagne o al bordo delle strade, per esempio, si è molto diffusa la robinia (talvolta in mescolanza con altre specie) che oltre a produrre ottima legna da ardere e paleria per uso agricolo, se trattata a ceduo con turno breve, può anche fornire pali per la viticoltura o travature per piccole costruzioni. A differenza del lavoro di taglio nei boschi, le fasce boscate offrono il vantaggio di poter meccanizzare quasi tutte le operazioni, recuperando facilmente le varie parti, dalle ramaglie ai tronchi, che possono essere anche cippati.

#### Essenze ammesse

Salice - carpino - *Corylus avellana* - sambuco - platano

## FUNZIONE DELLE STRUTTURE VERDI

### FRANGIVENTO

#### Funzione principale

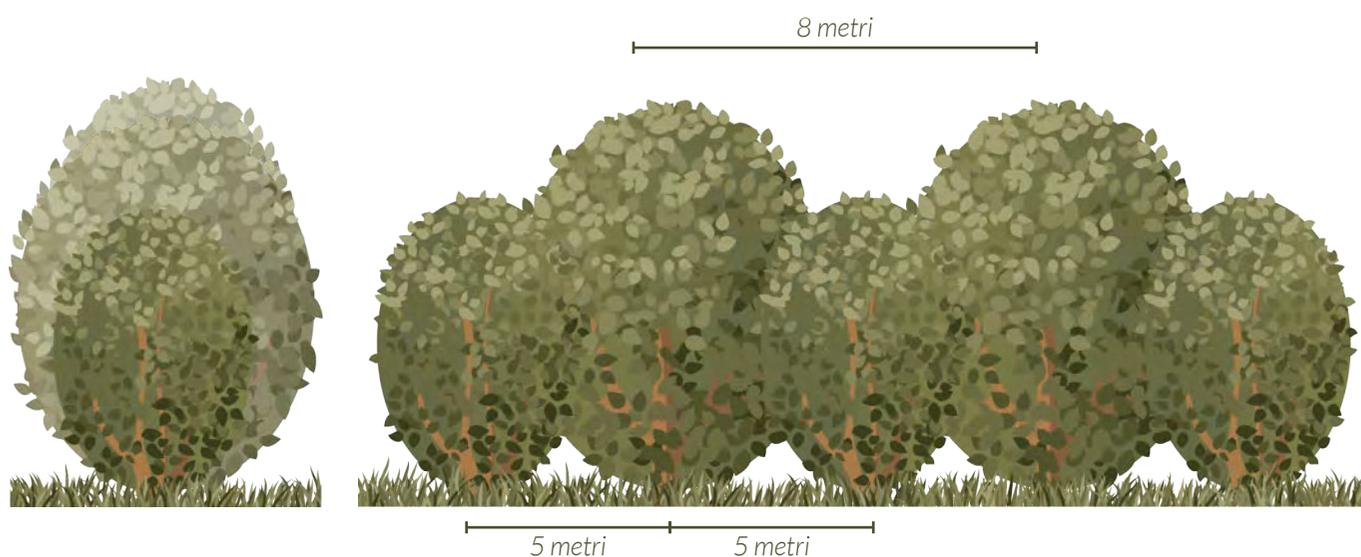
Difendere dal vento le coltivazioni.

#### Funzione secondaria

- produzione di legna da ardere;
- habitat per la fauna selvatica;
- produzione di miele.

#### Struttura

Siepe arborea



#### INDICAZIONI PER L'IMPIANTO

I mesi primaverili-estivi mettono in evidenza un'altra delle molteplici funzioni delle fasce boscate: l'azione frangivento. Il fogliame in questi periodi è nel suo massimo sviluppo, in grado quindi di svolgere al meglio l'effetto filtro-barriera. Se la composizione della siepe è corretta la capacità di smorzare la massa ventosa è pari al 30-50% nello strato più vicino al suolo. Questo già dovrebbe far riflettere sulle conseguenze positive che ciò può avere sui cereali autunno-vernini, spesso soggetti all'allettamento (orzo, frumento, ecc.). Viene definito piccolo frangivento una barriera composta da soli arbusti che giungono a uno sviluppo massimo di 3-5 metri di altezza; si parla invece di medio frangivento quando lo sviluppo a maturità della siepe si attesta intorno agli 8-15 metri, per un ingombro di 5-6 metri complessivi, mentre un grande frangivento è costituito da alberi di alto fusto in grado di arrivare fino a 15-30 metri di altezza, alternati ad alberi a ceppaia e arbusti, con un ingombro laterale anche di 3-4 metri per lato rispetto al tronco principale.

#### Essenze ammesse

Acer campestre – Carpinus betulus – sambuco – Viburnum lantana – Corylus avellana

## FUNZIONE DELLE STRUTTURE VERDI

### SIEPE MELLIFERA

#### Funzione principale

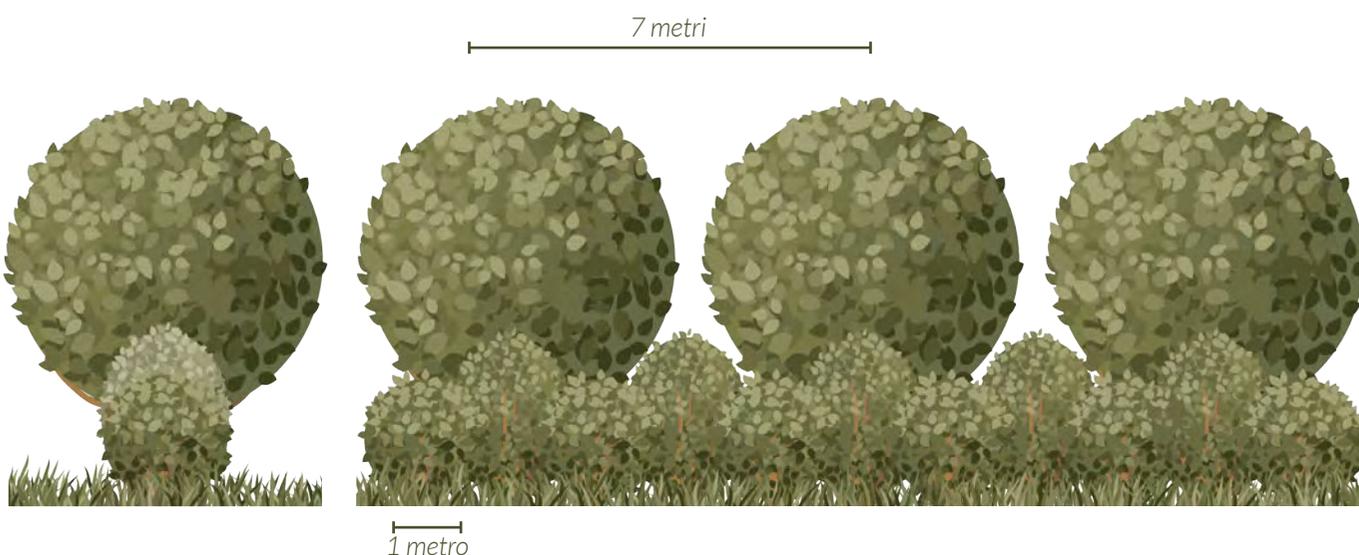
Assicurare la disponibilità di alimenti per le api.

#### Funzione secondaria

- habitat per la fauna selvatica;
- valore paesaggistico.

#### Struttura

Siepe mista



#### INDICAZIONI PER L'IMPIANTO

Nonostante i filari puri di robinia rivestano uno scarso valore ecologico, gli apicoltori gradiscono molto questa specie per l'abbondante fioritura, grazie alla quale si produce il noto miele di acacia. La robinia si adatta senza problemi ad ambienti semplificati, dove vi è un numero di specie animali e vegetali assai ridotto e spesso di banale importanza; a questa essenza si può facilmente aggiungere uno strato arbustivo più basso con la funzione di integrare e prolungare le epoche di fioritura per evitare vuoti nel calendario alimentare delle api nel periodo compreso tra febbraio e settembre. Ecco che allora la realizzazione di una siepe può essere un'ottima soluzione per assicurare la continuità di fonti di nettare e polline, scegliendo le piante che fioriscono in modo scalare. Piante diverse danno nettari diversi. Una formazione vegetale mista offre alle api la presenza di più fioriture, magari anche contemporaneamente, tale per cui il loro prodotto sarà misto e verrà denominato millefiori.

#### Essenze ammesse

Tiglio - Ligustro - sambuco - Prunus spinosa - salice - carpino - Cornus sanguinea - Rhamnus frangula

## FUNZIONE DELLE STRUTTURE VERDI

### FILARI ORNAMENTALI

#### Funzione principale

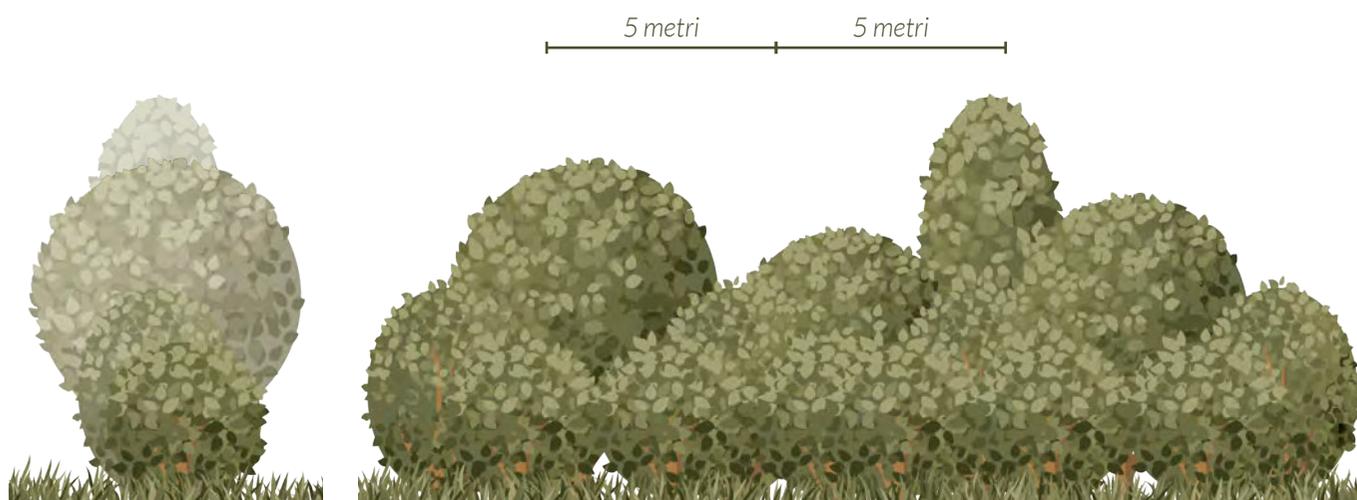
Paesaggistica

#### Funzione secondaria

- produzione di frutti;
- produzione di miele.

#### Struttura

Siepe mista



#### INDICAZIONI PER L'IMPIANTO

Siepi monospecifiche, composte da una sola specie vegetale ed educate in varie forme secondo la funzione loro attribuita. Tale ruolo diventa determinante per la scelta dell'una o dell'altra specie. Siepi ornamentali realizzate per abbellire gli spazi attraverso cui si accede all'abitazione, all'azienda, scenografici percorsi interpoderali potenzialmente utilizzati come viabilità ciclopedonale.

Ricreare perciò siepi arborate oppure arbustive alte o basse, cortine ad andamento rettilineo, ad esempio lungo le strade, curvilineo o sinuoso, allorquando seguono le tracce di piccoli o grandi corsi d'acqua naturali.

In ogni caso le siepi vive evidenziano, definiscono un'architettura del paesaggio senza tralasciare la maggiore importanza dal punto di vista ambientale.

#### Essenze ammesse

Giuggiolo - *Punica granatum* - Prunus domestica

## ALBERI ISOLATI

**Funzione principale**  
Paesaggistica.

**Funzione secondaria**

- habitat per la fauna selvatica.

**Struttura**  
Isolata.



### INDICAZIONI PER L'IMPIANTO

Alberature isolate di prima grandezza costituiscono elementi visivi molto importanti, segnalando punti particolari, paesaggisticamente riconoscibili. Si possono localizzare prevalentemente nei punti di incrocio dei confini di proprietà, scoline o strade interpoderali. Divengono cose immobili che acquisiscono, nel monotono paesaggio di pianura, cospicui caratteri di bellezza naturale.

#### Essenze ammesse

Pioppo - platano ibrido - olmo - *Alnus glutinosa*

## GRUPPO ARBOREO ISOLATO

**Funzione principale**

Habitat per la fauna selvatica

**Funzione secondaria**

- paesaggistica;
- produzione di legna da ardere;

**Struttura**

Isolata.



### INDICAZIONI PER L'IMPIANTO

Lungo il perimetro dei fondi ad andamento irregolare si possono ricreare dei ritagli o vele, piccoli appezzamenti di forma triangolare o trapezoidale non arabili, dove si può prevedere l'impianto di gruppi di alberi e arbusti con finalità prevalentemente ecosistemiche e paesaggistiche.

Ambiti composti da piante arboree e arbustive con livelli di sviluppo e complessità tali da renderli assimilabili a un vero e proprio ambito boscato, elemento di grande valenza ecologica e naturalistica

**Essenze ammesse**

Salice - Acer campestre - Alnus glutinosa - Corylus avellana - sambuco - Rhamnus frangula - viburno