

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>3</b>
Art. 1	Richiamo alle disposizioni di legge..... 3
Art. 2	Disposizioni generali e contenuti prevalenti ..... 3
Art. 3	Elaborati di variante..... 3
Art. 4	Applicazione del P.I. .... 5
<b>TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.....</b>	<b>6</b>
Art. 5	Attuazione del P.I. .... 6
Art. 6	Accordi tra soggetti pubblici e privati ..... 10
Art. 7	Ambiti disciplinati da schede normative..... 10
Art. 8	Aree con piani attuativi vigenti..... 11
Art. 9	Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale..... 11
Art. 10	Convenzioni..... 12
Art. 11	Suddivisione del territorio in tessuti insediativi ..... 12
<b>TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ .....</b>	<b>13</b>
Art. 12	Aree per servizi e dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi ..... 13
Art. 13	Monetizzazione aree a standard..... 15
Art. 14	Opere di urbanizzazione ..... 16
Art. 15	Norme di tutela idraulica e idrogeologica ..... 17
Art. 16	Compatibilità geologica ai fini edificatori ..... 21
Art. 17	Aree a dissesto idrogeologico ..... 21
Art. 18	Parcheggi privati ..... 21
Art. 19	Cessione di cubatura..... 22
<b>TITOLO IV - DEFINIZIONI E PARAMETRI .....</b>	<b>24</b>
Art. 20	Definizioni di limiti e distanze ..... 24
Art. 21	Definizione delle tipologie di intervento ..... 27
Art. 22	Destinazioni d'uso per le zone residenziali..... 27
Art. 23	Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali..... 28
Art. 24	Destinazioni d'uso per le zone rurali ..... 28
Art. 25	Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante..... 29
<b>TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE.....</b>	<b>30</b>
Art. 26	Zona A - Comparti di edifici di valore storico ambientale ..... 30
Art. 27	Zona B1 – Residenziale semiestensiva di completamento ..... 31
Art. 28	Zona B2 – Residenziale intensiva di completamento ..... 32
Art. 29	Zona C1 – Residenziale semiestensiva ..... 33
Art. 30	Zona C2 – Residenziale estensiva ..... 35
<b>TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO.....</b>	<b>37</b>
Art. 31	Zona D1 – Artigianale medio industriale di completamento..... 37
Art. 32	Zona D2 – Artigianale industriale di espansione ..... 38
Art. 33	Zona D3 – Agroindustriale ..... 39
Art. 34	Attività produttive fuori zona da bloccare o confermare..... 40
<b>TITOLO VII - SISTEMA RURALE .....</b>	<b>42</b>
Art. 35	Zona E1 - Zona di interesse ambientale e paesaggistico ..... 42
Art. 36	Zona E2 - Zona agricola..... 43
Art. 37	Unità di intervento in zona agricola..... 45
Art. 38	Demolizioni, ricostruzioni ed ampliamenti dei fabbricati esistenti in zona agricola E ..... 45

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

Art. 39	N.E.D. - Nuclei di edificazione diffusa .....	46
Art. 40	Nuclei o edifici rurali vincolati con schedatura .....	48
<b>TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE .....</b>		<b>49</b>
Art. 41	Zona F1 – Aree per l’istruzione .....	49
Art. 42	Zona F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo.....	50
Art. 43	Zona F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport .....	51
Art. 44	Zona F4 – Parcheggi pubblici .....	52
<b>TITOLO IX - VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO .....</b>		<b>53</b>
Art. 45	Viabilità esistente e di progetto e fasce di rispetto stradali .....	53
Art. 46	Elettrodotti.....	55
Art. 47	Impianti per la distribuzione dei carburanti .....	56
Art. 48	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	56
Art. 49	Pozzi di prelievo idropotabile/sorgenti.....	57
Art. 50	Fascia di rispetto cimiteriale .....	58
Art. 51	Cave e discariche.....	59
Art. 52	Vincolo monumentale.....	59
Art. 53	Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004.....	60
Art. 54	Vincolo di destinazione forestale L.R. 52/78 e Vincolo paesaggistico Art. 142, lett. g).....	60
Art. 55	Fascia di tutela (Art. 41, L.R. 11/2004).....	61
Art. 56	Fascia di rispetto idraulico .....	62
Art. 57	Vincolo idrogeologico e forestale .....	63
Art. 58	Allevamenti zootecnici intensivi .....	63
Art. 59	Verde privato .....	65
Art. 60	Coni visuali .....	67
Art. 61	Elementi della rete ecologica comunale.....	67
<b>TITOLO X - PEREQUAZIONE URBANISTICA.....</b>		<b>70</b>
Art. 62	Le aree di trasformazione urbanistica .....	70
<b>TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE .....</b>		<b>73</b>
Art. 63	Misure di mitigazione e compensazione ambientale .....	73
Art. 64	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio VAS.....	73
Art. 65	Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. e verifica della necessità di avviare la procedura di VInCA degli strumenti urbanistici attuativi.....	73
Art. 66	Energia prodotta da fonti rinnovabili.....	74
<b>TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI .....</b>		<b>76</b>
Art. 67	Deroghe.....	76
Art. 68	Disposizioni transitorie .....	76
Art. 69	Tolleranze.....	76
Art. 70	Norme abrogate.....	76

ALLEGATO: SCHEMA DI CONVENZIONE

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Richiamo alle disposizioni di legge**

1. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
2. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).
3. Quanto non indicato nelle presenti Norme Tecniche Operative è subordinato alle disposizioni del Regolamento Edilizio di cui allo strumento urbanistico vigente per le parti ritenute compatibili con il P.A.T.I.
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

### **Art. 2 Disposizioni generali e contenuti prevalenti**

1. Il presente Piano degli Interventi (P.I.) attua il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Altissimo, Chiampo, Crespadoro, Nogarole Vicentino, San Pietro Mussolino, approvato in conferenza dei servizi e ratificato dalla Provincia di Vicenza con deliberazione n. 100 del 14.07.2015 e pubblicato sul BURV n. 79 in data 14.08.2015.
2. Il presente P.I. non contempla tutti i tematismi previsti dall'art. 17 e 44 della L.R. n.11/2004.
3. 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 L.R. n. 11/2004. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 della L.R. n. 11/2004 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30 della L.R. n. 11/2004.

### **Art. 3 Elaborati di variante**

1. Gli obiettivi e i contenuti della seconda variante al Piano degli Interventi del Comune di San Pietro Mussolino sono contenuti nella Relazione Programmatica.
2. Il progetto di piano è rappresentato da una serie di elaborati grafici ed illustrativi/descrittivi riferiti, per successivi approfondimenti di scala, all'intero territorio comunale, corrispondenti al seguente elenco:

Elaborato 01 - Intero Territorio Comunale (sc. 1:5.000)

Elaborato 02.a - Zone significative: San Pietro Centro(sc. 1:2.000)

Elaborato 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio (sc. 1:2.000)

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

Elaborato 03 - Vincoli e tutele (sc. 1: 5.000);

Elaborato 04 - Norme Tecniche Operative;

Elaborato 05 - Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;

Elaborato 06 – Schede normative;

Elaborato 07 - Verifica del dimensionamento;

Elaborato 08 - Relazione Programmatica;

Elaborato 09 - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di incidenza;

Elaborato informatico contenente gli elaborati di progetto, nonché l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento.

3. Tutte le indicazioni cartografiche e normative del vigente P.R.G. (che ha acquistato valenza di piano degli interventi) che non vengono modificate negli elaborati di variante al P.I. rimangono efficaci.
4. Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, le previsioni urbanistiche previste nelle tavole di maggior dettaglio (esempio scala 1:2000) prevalgono sempre su quelle previste nelle tavole di minor dettaglio (esempio scala 1:5000).
5. Qualora vi fossero discordanze tra planimetrie generali e schede normative prevalgono le prime per le indicazioni di carattere generale (perimetri, viabilità, etc), le seconde per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, etc.).
6. Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.
7. I dati dimensionali dello stato di fatto riportati sulle Schede Normative relative agli interventi di trasformazione, derivano da un rilievo di tipo urbanistico del territorio ed hanno la funzione di dare la consistenza dell'oggetto schedato. Nel caso di discordanze, ai fini del progetto saranno da ritenersi validi i dati derivanti dal rilievo effettivo.
8. Le destinazioni urbanistiche (zonizzazione) di zona vanno rilevate dalla lettura contestuale delle tavole in scala 1:5000 e 1:2000.
9. L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
10. Negli elaborati grafici del PI sono indicati i limiti delle aree di vincolo ex lege e delle fasce di rispetto (stradale, idraulico, paesaggistico, etc.). Le predette grafie devono intendersi come indicative, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo. Detta norma vale anche per le fasce di rispetto non indicate graficamente nel PI, ma determinate dall'Ente di tutela, che non costituiscono variante al piano. Per quanto non indicato nelle tavole del PI riguardo : vincoli, tutele e compatibilità, si fa riferimento a quanto previsto dalle tavole e norme del P.A.T.I. e alle norme sovraordinate di riferimento. Salvo quanto previsto dalle norme sovraordinate di riferimento, in caso di difformità tra le grafie del P.A.T.I. e del PI, prevalgono queste ultime.

**Art. 4 Applicazione del P.I.**

1. Il PI si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni delle tavole di progetto.
2. Per garantire nel tempo l'adeguatezza del quadro conoscitivo e la sostenibilità dello sviluppo programmato dal P.A.T.I. e, all'occorrenza, adottare le opportune misure di riequilibrio, è previsto un programma di monitoraggio periodico da realizzarsi in coerenza con quanto stabilito all'interno del Rapporto Ambientale della V.A.S. afferente al P.A.T.I.
3. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive (SUAP):

Per le attività produttive in zona propria ed impropria trova integrale applicazione la L.r. 55/2012. L'art. 4 della L.r. 55/2012, in variante al PI, non è ammesso nei seguenti casi, costituendo variante al P.A.T.I.:

- opere incongrue riconosciute dal PATI;
- attività ricadenti all'interno di un ambito di miglioramento della qualità insediativa;
- ricadenti in ambiti nei contesti figurativi e pertinenze scoperte da tutelare ;
- ricadenti in aree di pregio paesaggistico;
- ricadenti in aree di pregio ambientale;

Le procedure per le pratiche SUAP fanno riferimento al DPR 160/2010, combinato con quanto disposto dalla L.R. 55/2012 e dalle relative note esplicative di cui alla circolare n. 1 del 20 01 2015.

## TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

### Art. 5 Attuazione del P.I.

#### 5.1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

1. Il P.I. è attuato mediante:
  - a) interventi edilizi diretti;
  - b) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/2004;
  - c) progetti di coordinamento urbanistico;
  - d) intervento unitario/ permesso di costruire convenzionato;
  - e) comparti urbanistici, come definiti all'art.21 della L.R. 11/2004.
2. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel P.A.T.I. trovano attuazione nel P.I. preferibilmente attraverso pratiche di perequazione urbanistica.
3. La formazione di P.U.A. può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti strumenti.
4. Gli strumenti di attuazione e gli interventi diretti devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie, nelle presenti norme e nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
5. Il piano urbanistico attuativo (PUA) può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia.
6. Lo strumento urbanistico attuativo (PUA) prevede una progettazione urbanistica intermedia fra il P.I. e l'intervento edilizio diretto.
7. Il PUA è prescritto in qualsiasi zona qualora si renda necessario riorganizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative all'insediamento, nonché nelle zone di espansione, o dove espressamente indicato nelle Tavole del P.I.
8. L'ambito territoriale del singolo P.U.A., qualora non sia conforme allo strumento urbanistico generale, è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale.

Nel caso in cui il P.U.A. non sia esteso all'intero ambito della zona, l'ambito del P.U.A. è determinato dal Consiglio Comunale quale stralcio (comparti disciplinati dall'art. 21 della L.R. 11/2004) sulla base di un "progetto di coordinamento urbanistico" esteso all'intero ambito di cui all'art. 5.2, che dovrà comunque attenersi alle previsioni della scheda normativa o al "progetto di coordinamento urbanistico". La determinazione degli ambiti comprende, a titolo esemplificativo:

- a) la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- b) le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del P.I., il Comune si riserva comunque la facoltà di inquadrare i singoli P.U.A. in ambiti per i quali è prevista la formazione di un "progetto di coordinamento urbanistico".

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

9. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano degli Interventi:  
i piani di iniziativa pubblica/privata, o congiuntamente di iniziativa pubblica e privata comprendenti:
- a) il Piano Particolareggiato (P.P.) di cui alla L. 1150/1942;
  - b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della L.S.167/62 e successive modificazioni;
  - c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della L.S. 865/71;
  - d) il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) previsto dall'art. 28 della L. 457/78;
  - e) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
  - f) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.);
  - g) il Programma Integrato.
10. Rispetto al PI gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del proprio perimetro (ex art. 11, comma 2, L.R. n. 61/85), con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, se non indicate esplicitamente come vincolanti dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzioni delle superfici per servizi.
11. Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono Variante al P.I.
12. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono prevedere modifiche con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici 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 fondiario;
  - c) l'altezza degli edifici;
  - d) la lunghezza delle fronti.
13. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono Variante al PI.
14. Le superfici degli ambiti di P.U.A. dovranno essere verificate e definite in sede di redazione dello strumento attuativo con rilievo che attesterà i valori reali; verranno di conseguenza aggiornate le quantità edificatorie in base all'indice di edificabilità territoriale e a quello di superficie coperta massima.
15. Per aree di espansione a destinazione residenziale previste dal P.I. aventi una capacità edificatoria inferiore o uguale a mc. 3000, l'Amministrazione può concedere l'attuazione degli interventi tramite intervento unitario, così come disciplinato dall'art. 5.3 delle presenti N.T.O., ovvero, mediante permesso di costruire convenzionato di cui alla L. n. 164/2014. In ogni caso dovranno essere ricavati gli standard di cui all'Art. 12 delle presenti N.T.O.

## 5.2 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO

1. Il progetto di coordinamento urbanistico è lo strumento volto a garantire l'unità formale e funzionale dell'intervento attuato anche per stralci funzionali. Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità e non sia diversamente prescritto nelle tavole e norme di PI, può essere redatto per iniziativa pubblica o privata e non è sostitutivo al PUA.
2. Il P.U.A. può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a Piano urbanistico attuativo obbligatorio. In tal caso dovrà essere predisposto un apposito piano, di

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

carattere preliminare, contenente previsioni di massima estese a tutta la zona assoggettata dal P.I. a Piano urbanistico attuativo.

3. Il Progetto di coordinamento urbanistico dovrà contenere gli elaborati grafici necessari a dimostrare il raggiungimento dell'obiettivo del piano, ovvero verificare la congruenza dello stralcio proposto rispetto al disegno complessivo dell'area in modo da assicurarne la fattibilità in termini di accessibilità e realizzazione delle aree a standard.
4. Il Piano attuativo relativo allo stralcio dovrà prevedere ed assicurare la realizzazione delle aree a servizi, gli idonei volumi di invaso a garanzia dell'invarianza idraulica e le attrezzature relative al proprio ambito di intervento, in modo tale da risultare completo e funzionale.
5. Il Progetto di Coordinamento Urbanistico sarà recepito dall'Amministrazione Comunale ed approvato dalla Consiglio Comunale.
6. L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni relative a P.U.A., ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti; in tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

#### 5.3 PROGETTAZIONE UNITARIA - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Il PI, fatto salvo quanto dettato dall'Art. 18 bis della L.R. n.11/2004, definisce aree che per loro caratteristiche e dimensioni non necessitano di piano urbanistico attuativo, ma dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.
2. Il progetto unitario, presentato dagli aventi diritto secondo quanto previsto dall'Art. 20, comma 6, della L.R. n.11/2004, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di titoli abilitativi afferenti agli interventi edilizi o urbanistici e quindi, piano guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico. È ammessa l'attuazione anche per stralci; in tal caso il rilascio di ciascun singolo permesso di costruire avverrà previa verifica del rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato.
3. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate, fatto salvo l'interesse pubblico prevalente.
4. L'ambito soggetto ad intervento unitario non necessita di strumento urbanistico attuativo; tuttavia si rende necessario il reperimento delle dotazioni di aree di cui agli articoli 31 e 32 della L.R. n.11/2004. Non vige l'obbligo di ricavare nuove dotazioni territoriali solo nel caso di ricomposizioni volumetriche esistenti che non comportano aumento della capacità insediativa (nuovi abitanti teorici).
5. Negli ambiti soggetti a progetto unitario il costo delle eventuali dotazioni pubbliche poste a carico dei soggetti richiedenti in forza della specifica convenzione con l'Amministrazione comunale (è ammesso l'utilizzo dell'atto unilaterale d'obbligo) è scomputabile, per le categorie omogenee di cui all'Art. 16, commi 7, 7-bis e 8, del D.P.R. n. 380/2001, dal contributo per il rilascio del titolo abilitativo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

6. E' facoltà del Comune richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di PI qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'ambito oggetto di intervento ed eventualmente delle aree limitrofe.
7. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'Art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001.

#### 5.4 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. L'intervento edilizio diretto è finalizzato alle trasformazioni edilizie e urbanistiche previste dalle leggi in materia ed è ammesso in tutti i casi in cui l'edificazione non sia obbligatoriamente preceduta dall'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo (PUA).
2. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
  - a. attività edilizia libera;
  - b. attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativi ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i;
3. Gli elaborati dell'intervento edilizio diretto coincidono con quelli del titolo abilitativo od autorizzazione che lo rendono possibile; essi sono indicati nel DPR n.380/2001 e nel Regolamento Edilizio.

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

1. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi, previsti dall'art. 6 della L.R. n.11/2004, sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
2. Il contenuto degli accordi pubblico-privato è parte integrante del P.I.
3. In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi (PUA) di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004 o interventi diretti se puntualmente individuati nelle relative schede urbanistiche. Le aree di cui al presente articolo sono soggette a compensazione e perequazione urbanistica.
4. Si richiamano in questa sede le disposizioni dell'art. 17 della Legge n. 164/2014 di conversione del cd. Decreto Legge Sblocca Italia (DL n. 133/2014), che modifica l'art. 16 del DPR 38/01, in riferimento all'attuazione dei permessi di costruire convenzionati.

#### **Art. 7 Ambiti disciplinati da schede normative**

1. Per particolari ambiti territoriali la disciplina degli interventi, in attuazione del P.I., avviene attraverso schede normative con previsioni particolareggiate, all'interno delle quali sono indicati i comparti, le aree e le opere di urbanizzazione mancanti, gli edifici da destinare a demolizione, restauro o ristrutturazione, il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse sugli spazi pubblici, le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici e/o altre norme puntuali di P.I., saranno inoltre indicati gli interventi ammessi prescrittivi e quelli indicativi.
2. Le schede normative sono predisposte sia per ambiti soggetti ad intervento diretto che per ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo PUA, Progettazione Unitaria/permesso di costruire convenzionato o progetto di coordinamento urbanistico. L'ambito di intervento coincide con quello indicato nella scheda (salvo diverse indicazioni indicate nella stessa).
3. Gli interventi sugli edifici esistenti, compreso il cambio d'uso e gli ampliamenti, sono attuati attraverso atti autorizzativi, mentre gli ampliamenti e le nuove edificazioni sono attuati attraverso interventi diretti con convenzioni attuative o atti unilaterali d'obbligo per l'esecuzione obbligatoria di tutte le opere di urbanizzazione mancanti.
4. Al fine di promuovere l'avvio degli interventi previsti dalle schede normative, il Comune potrà attivarsi autonomamente per eseguire le opere di urbanizzazione che fossero ritenute strategiche per innescare i processi di trasformazione da parte dei privati. L'onere sostenuto per l'esecuzione di detti lavori verrà recuperato, a posteriori e sulla base dei costi reali, all'atto del rilascio delle relative autorizzazioni con convenzioni attuative, all'interno dei comparti.
5. La presente Variante n. 3 al P.I. individua la Scheda normativa n.1 (Elaborato 06 – Schede normative) riferita alla Z.T.O. C1/1.

### **Art. 8 Aree con piani attuativi vigenti**

1. Nelle aree residenziali o produttive in cui esiste alla data di adozione del P.I. un piano urbanistico attuativo convenzionato, l'edificazione è regolata dalle norme vigenti all'atto del convenzionamento.
2. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso.
3. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
5. Per i P.U.A. convenzionati non ancora decaduti, l'applicazione dei nuovi indici di zona, qualora assegnati dal P.I., è condizionata all'adozione di una specifica variante di adeguamento del P.U.A. vigente, con conseguente riconvenzionamento del medesimo.
6. Per i P.U.A. attuati, ossia per i quali è intervenuto il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione collaudate in forza della convenzione, il P.I. può modificare i parametri urbanistico-edilizi e quindi introdurre nuove modalità attuative, da assoggettare a nuovo convenzionamento qualora richiedenti dotazioni integrative di servizi.
7. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7."

### **Art. 9 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale**

- 1 Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (Prontuario), di cui all'art. 17 della LR 11/2004, contiene indicazioni e prescrizioni per la progettazione degli interventi urbanistici, infrastrutturali, impiantistici, edilizi ed ambientali degli interventi di attuazione del PI e costituisce supporto per la corretta progettazione e attuazione urbanistica ed edilizia.
- 2 Il Prontuario contiene sia norme a carattere imperativo, sia indirizzi per la progettazione e la realizzazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio comunale.
- 3 In sede di redazione, valutazione e approvazione dei progetti degli interventi pubblici e privati, le disposizioni del Prontuario devono essere obbligatoriamente considerate e devono essere espressamente motivate eventuali diverse soluzioni che si discostino dalle stesse.
- 4 Le disposizioni del Prontuario hanno natura regolamentare. Le disposizioni a carattere non imperativo e cogente, possono essere modificate con delibera del Consiglio comunale, senza che ciò costituisca variazione del PI e non sono quindi assoggettate alla procedura di variazione del piano

stesso.

**Art. 10 Convenzioni**

1. La convenzione urbanistica che regola l'attuazione del PUA, o dove prevista dalle presenti NTO, è redatta secondo lo schema allegato in appendice alle presenti norme e dovrà comunque prevedere:
  - a. la cessione delle aree e l'esecuzione delle opere previste nel PUA e calcolate anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
  - b. i termini per la cessione e l'esecuzione delle opere di cui al punto precedente;
  - c. congrue garanzie fidejussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione computati con il valore delle opere più l'imposta di valore aggiunto (I.V.A.);
  - d. trascrizione a cura e spese delle Ditte lottizzanti.
2. La convenzione che regola gli interventi delle presenti norme, è redatta secondo lo schema tipo allegato in appendice alle presenti norme.

**Art. 11 Suddivisione del territorio in tessuti insediativi**

1. Il presente P.I. suddivide il territorio comunale di in tessuti insediativi.
2. I tessuti insediativi individuati vengono declinati in sistemi, di seguito elencati:
  - SISTEMA RESIDENZIALE
  - SISTEMA PRODUTTIVO
  - SISTEMA RURALE
  - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

### TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

#### Art. 12 Aree per servizi e dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse comune.
2. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parchi, orti botanici, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.
3. Il P.A.T.I., per le destinazioni residenziali, ha individuato i servizi e le attrezzature minori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento, destinando a ciascun abitante teorico uno standard urbanistico pari a 30 m<sup>2</sup>/abitante, valore determinato in sede di dimensionamento del PATI.
4. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:

- attrezzature scolastiche	4,5	mq/ab
- attrezzature collettive	4,5	mq/ab
- verde pubblico	16,0	mq/ab
- parcheggi pubblici	5,0	mq/ab
- totale	30,0	mq/ab

dei quali i primari vengono così stabiliti:

- parcheggi pubblici	4,0	mq/ab
- verde pubblico attrezzato	8,0	mq/ab
5. Si specifica inoltre, che ai sensi dell'art. 31, comma 8, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo.
6. Qualora i P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile ai sensi dell'art 32 della L.R. 11/2004.
7. I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree a standard primario.
8. Nel caso in cui, nell'ambito del P.U.A., non siano individuati standards secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal P.I., o in alternativa acquisite dall'Amministrazione comunale previa la monetizzazione del relativo valore che viene determinato, tramite apposita deliberazione, ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/2004.
9. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate (ex art. 31 della L.R. n. 11/04) è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo; L'Amministrazione può ammettere anche la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard;

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

10. E' facoltà dell'Amministrazione comunale, relativamente ai piani di recupero e/o particolareggiati nonché per i Beni Culturali e Ambientali, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e servizi non reperibili all'interno degli ambiti. In tal caso si farà riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate. Sarà a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici previsti dallo strumento generale.
11. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004.
12. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
13. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.
14. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
15. Il valore delle aree e delle opere vincolate ad uso pubblico realizzate in funzione degli insediamenti commerciali, direzionali e turistici ai sensi del presente articolo non è detraibile dal contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di rilascio del titolo abilitativo secondo le procedure del D.P.R. 380/2001.
16. Il P.I., per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo, ai sensi dell'art. 31, comma 2 della L.R. n. 11/2004, pari:
  - a. all'industria e artigianato, 10 mq. ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;
  - b. al commercio e direzionale, 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
  - c. al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.
17. Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di aree a parcheggio stabilite dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" e dalle presenti N.T.O.
18. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincolo di destinazione ad uso pubblico.
19. Per gli insediamenti commerciali, direzionali e turistici i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

**Art. 13 Monetizzazione aree a standard**

1. La presente norma è regolamentata dalla seguente legislazione: - Legge 28.01.1977, n. 10 "Norme per la edificabilità dei suoli. - DPR 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio" Art. 32.
2. La monetizzazione sostitutiva consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard urbanistici non reperibili o reperibili parzialmente per effetto dell'applicazione di previsioni specifiche inserite nelle NTO del Piano degli Interventi.
3. La monetizzazione è ammessa, in conformità alla normativa vigente in materia, in tutte le zone territoriali omogenee.
4. La richiesta di monetizzazione è autorizzata dal Comune con deliberazione di Consiglio Comunale, nel rispetto della normativa Regionale vigente, su espressa domanda formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici.
5. Il Consiglio Comunale può negare la monetizzazione qualora le condizioni dei luoghi siano tali da non permettere, per un corretto assetto urbanistico, la riduzione degli standard della zona, oppure qualora non ravvisi una compensazione dell'interesse pubblico sacrificato con la monetizzazione. In ogni caso per poter procedere con la monetizzazione, il dimensionamento dello strumento urbanistico generale dovrà avere una previsione di standard superiore ai minimi di legge e per effetto della monetizzazione gli standard previsti dallo strumento urbanistico generale non dovranno scendere sotto i minimi di legge.
6. L'importo relativo al valore delle aree oggetto di monetizzazione e la disciplina dell'istituto della monetizzazione, sono normati con regolamento approvato dal Consiglio Comunale e nel caso di sanatorie il valore va applicato in misura doppia.
7. Nel caso in cui sia prevista la monetizzazione di aree con destinazione a verde o di aree permeabili, dovrà essere garantito il mantenimento della medesima superficie permeabile.

### Art. 14 Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono specificazioni di quelle di urbanizzazione primaria già definite dall'Art. 16, commi 7, 7-bis e 8, del D.P.R. n. 380/2001, in quanto ad esse strettamente connesse, strumentali e di completamento. La realizzazione di queste opere è regolata, oltre che dagli articoli comma 11 dell'art. 31 e 32 della L.R. n. 11/2004 e relativo atto di indirizzo di cui all'Art. 50, comma 1, lett. h) della medesima L.R. n. 11/2004, anche dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001. Nello specifico gli interventi sono principalmente i seguenti:

- urbanizzazione primaria
  - a) strade;
  - b) spazi di sosta o di parcheggio;
  - c) fognature;
  - d) rete idrica;
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f) pubblica illuminazione;
  - g) spazi di verde attrezzato;
  - h) infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative;
  - i) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - j) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
  - k) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni raccordi e svincoli stradali;
  - l) barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare l'inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente);
  - m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
  - n) piazzole di sosta per gli autobus;
  - o) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
  - p) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
  - q) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
  - r) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.
- urbanizzazione secondaria
  - a) strutture per l'istruzione;
  - b) strutture per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
  - c) strutture per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) strutture per attività culturali, associative, politiche, delegazioni comunali, centri sociali e attrezzature culturali;
  - e) chiese e altri edifici religiosi;
  - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport (compresi impianti sportivi di quartiere), i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
  - g) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi, compresi i mercati di quartiere;
  - h) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopedonali urbani ed extra urbani;
  - i) gli elementi di riqualificazione urbana.

### Art. 15 Norme di tutela idraulica e idrogeologica

1. Al fine di realizzare una dinamica dell'uso del suolo rispettosa dei principi di salvaguardia idrogeologica e di riduzione del rischio idraulico, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni acquisite, nonché in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R. n° 2948 del 06/10/2009, le nuove urbanizzazioni, la modifica in corso d'opera delle esistenti e la costruzione di complessi immobiliari anche se privi di strumento attuativo, potranno avere luogo previa autorizzazione idraulica degli Enti competenti.
2. Gli interventi, sia puntuali, che di trasformazione urbanistica dovranno attenersi a quanto previsto dalla compatibilità idraulica approvata dai consorzi di competenza e dal Genio Civile.
3. Nelle aree soggette ad allagamenti, salvo quanto previsto più restrittivo dalle norme della fragilità del P.A.T.I., è da evitare la costruzione di piani interrati e seminterrati; negli interventi di nuova edificazione per gli eventuali volumi interrati, vanno previsti adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali; sono vietate le rampe esterne scoperte di accesso ai garages ed inoltre le bocche di lupo, gli sfiati ecc., vanno disposti sempre con apertura superiore ad una quota maggiore al piano medio di campagna, per una quantità da precisarsi attraverso un'analisi della situazione morfologica circostante.
4. **ASSETTO IDRAULICO DELLE NUOVE URBANIZZAZIONI/EDIFICAZIONI:**

- le nuove urbanizzazioni/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso ed i coefficienti udometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante; pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le lottizzazioni che per i singoli fabbricati;
- ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento; a questo fine, si metteranno in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione; queste saranno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al presente Piano.

#### Superfici impermeabili:

- vanno privilegiate sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio, ecc.);
- utilizzo preferenziale di pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m.

#### Reti di smaltimento delle acque:

- privilegiare, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri;

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

#### Aree a verde pubbliche/private:

- negli interventi di nuova urbanizzazione, individuare aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane; tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua.

Sistema di deflusso delle acque: devono essere salvaguardate le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare va assicurata:

- la salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici;
  - la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
  - scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
  - privilegiare la trasformazione da corsi d'acqua intubati a corsi d'acqua a cielo aperto
  - ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
  - l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate.
5. Nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).
- Ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., la possibilità di realizzare nuove tombature di alvei demaniali deve essere valutata dal Genio Civile e solo in presenza di situazioni eccezionali e dimostrabili, potrà essere autorizzata.
6. E' preferibile che la continuità idraulica dei fossati mediante tombamenti avvenga in condizioni di deflusso a superficie libera, eventualmente aumentando la quota del piano campagna o di progetto in corrispondenza dell'opera di attraversamento; nel caso questo non sia possibile, dovrà essere comunque garantita la connessione mediante tubazioni sifonate aventi alle estremità pozzetti e griglie per impedire l'ingresso di persone, animali o di oggetti flottanti; questi sifoni (e comunque in generale tutti gli attraversamenti), nel caso siano posizionati su alvei non demaniali, dovranno essere periodicamente ispezionati e ripuliti dai proprietari.

Reti di smaltimento delle acque.

- prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri.

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.
- Realizzare reti di acque separate.

#### 7. Prescrizioni puntuali (emersi dal parere al P.A.T.I.)

- nel territorio dovranno essere apportate tutte le precauzioni progettuali sufficienti a fronteggiare situazioni di eventuale grave dissesto idrogeologico come:
  - a) l'adozione di piani di imposta rialzati in modo funzionale allo scopo previsto, agevolando la posa in opera dei sottoservizi ed in particolare la realizzazione di eventuali reti fognarie per la raccolta delle acque meteoriche
  - b) analisi di eventuale esclusione (nei casi di elevata criticità) della costruzione di seminterrati ed interrati;
  - c) adozione di eventuali piani di emergenza pianificati in collaborazione con gli Enti competenti.
- In fase di strumenti urbanistici attuativi ed interventi edilizi sarà necessario analizzare approfonditamente sia dal punto di vista idraulico, che geomorfologico ogni singola area oggetto di intervento al fine di adottare misure di mitigazione più idonee;
- qualora si adottassero sistemi di filtrazione facilitata e vasche interrate (sconsigliate dal consorzio di bonifica), per la predisposizione di volumi di invaso potrà essere preso in considerazione il reperimento di nuove superfici a cielo aperto (consigliato) atte a favorire l'infiltrazione dell'acqua, solamente come misura complementare in zone non a rischio di inquinamento della falda e ovviamente dove tale ipotesi possa essere efficace;
- il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico con prove "in situ", soprattutto in relazione a permeabilità, posizione della falda nella stagione umida, acclività del terreno, presenza di potenziali piani di slittamento;
- per le lottizzazioni che utilizzano vie d'acqua pubbliche o private per lo scarico differito nel tempo dei volumi invasati, dovrà essere predisposta specifica relazione ed elaborato grafico, ove siano riportati lo stato di fatto e gli interventi previsti nel caso di scarichi in corsi d'acqua demaniali; la relativa portata specifica non potrà superare il valore di 5 l/s per ettaro in relazione: alla criticità idraulica propria dell'area, alla capacità di portata del reticolo idraulico, alla presenza di manufatti idraulici particolari, alla tipologia del terreno, al livello di falda in fase umida, alla morfologia dell'area (presenza di aree depresse o altro), ecc. Qualora il punto di scarico avvenga in corsi d'acqua pubblici (demaniali), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica congiuntamente all'approvazione definitiva del relativo piano di intervento;
- nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena;
- ove si preveda lo scarico del sistema scolante in rete fognaria, qualora il recapito finale della rete medesima avvenga su canali di competenza del consorzio, la portata, in relazione alla morfologia locale dovrà essere inferiore a 5 l/s per ettaro; l'immissione della rete fognaria è comunque subordinata all'approvazione da parte dell'ente gestore della rete;

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti diametro 200 mm alloggiate sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;
- stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere eseguiti lavori, o collocate essenze arbustive per una distanza di 5 m dal ciglio del canale; al Consorzio di Bonifica competente. dovrà pervenire domanda di "concessione idraulica", ove vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi, ecc....) e/o provvedimenti di "autorizzazione idraulica", ove vi sia la richiesta di deroga alla distanza all'interno del vincolo idraulico ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.

### **Art. 15 bis Compatibilità idraulica**

Il Genio Civile di Vicenza (Pratica n. P7/2018int) in data 21.08.2018 prot. n. 342652 ha espresso parere favorevole con prescrizioni sullo studio di Valutazione Compatibilità Idraulica (VCI) della Variante 3 al Piano degli Interventi del Comune di San Pietro Mussolino subordinatamente all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- il Piano degli Interventi dovrà adeguarsi sempre ai contenuti della D.G.R.V. n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (PAI ecc..) ed alle eventuali modifiche che ne seguiranno;
- dovranno mantenersi e rispettarsi tutte le condizioni già evidenziate col parere espresso per il PATI eccetto quanto affinato con lo Studio di Compatibilità Idraulica della Variante 3 al PI;
- è da considerarsi recepito il parere dell'U.O. Forestale Ovest sede di Vicenza laddove non contrasti con le condizioni esplicitate nel presente documento (VCI) e con quelle riportate nel PATI;
- dovranno essere rispettate le direttive ed i contenuti dello Studio di Compatibilità Idraulica;
- per i 4 gli interventi inclusi nel Piano con trasformazioni territoriali superiori a 0,1 ettari dovrà essere eseguito dal proponente una specifica relazione tecnica che, in coerenza con le indicazioni dei volumi minimi di invaso riportati nella rispettiva scheda tecnica, illustri le soluzioni proposte per garantire l'invarianza idraulica. Tale relazione sarà esaminata dal Comune e non sarà necessario acquisire un nuovo parere del Genio Civile;
- per gli interventi con trasformazioni del territorio inferiori ai 0,1 ettari, sarà sufficiente l'adozione di buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili;
- per gli interventi n. 7-11-22, relativamente ai sistemi di laminazione, si dovrà prevedere un sistema di dissipazione dell'energia allo sbocco, quali platee in sassi posati a secco. Lo scarico, inoltre, non dovrà essere ortogonale al T. Chiampo, ma inclinato verso valle al fine di evitare eventuali erosioni sulla sponda opposta;
- il dimensionamento degli interventi di mitigazione che prevede di infiltrare nel terreno le acque meteoriche dovrà essere preceduto da un'indagine geologica volta alla corretta individuazione del coefficiente di permeabilità K;
- nel caso si intendano realizzare sistemi di accumulo e di utilizzo delle acque invase o di trattamento con finalità diverse della laminazione necessaria ad assicurare l'invarianza idraulica,

si dovranno prevedere delle linee separate e non interferenti con quelle adibite alla mitigazione idraulica;

- nel caso si intendano creare zone umide con presenza di vegetazione o altri ingombri, dovrà incrementarsi l'area destinata agli invasi di raccolta acque in modo che ne sia garantito un volume di invaso pari a quello calcolato per la compatibilità idraulica;
- le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica dovranno sempre annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria;
- le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno essere vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad es. con atto notarile o con apposito vincolo/indicazione comunale);
- ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo la stessa non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.

#### **Art. 16 Compatibilità geologica ai fini edificatori**

1. Trattasi della definizione della compatibilità geologica ai fini urbanistici-edificatori che suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione, area non idonea) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del P.A.T.I.
2. *PRESCRIZIONI DA P.A.T.I.*  
Sono individuate indicativamente all'interno della Tavola A.3 - Carta della Fragilità del P.A.T.I., le seguenti categorie di terreno, disciplinate dall'art. 40 delle N.T. del P.A.T.I.:
  - a) aree idonee;
  - b) aree idonee a condizione;
  - c) aree non idonee.
3. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati alla coerenza con le sopracitate norme derivanti dal P.A.T.I.

#### **Art. 17 Aree a dissesto idrogeologico**

1. Nella carta della fragilità del PATI sono indicate le "Aree soggette a dissesto idrogeologico".
2. *PRESCRIZIONI DA P.A.T.I.*  
Sono individuate indicativamente all'interno della Tavola A.3 - Carta della Fragilità del P.A.T.I., le seguenti categorie di terreno, disciplinate dall'art. 41 delle N.T. del P.A.T.I.:
  - area soggetta a debrisflow
  - area soggetta ad erosione
  - area soggetta a frana
  - area soggetta a caduta massi
3. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati alla coerenza con le sopracitate norme derivanti dal P.A.T.I.

#### **Art. 18 Parcheggi privati**

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso o con aumento delle unità immobiliari, devono reperire spazi per la sosta ed il parcheggio nella misura di

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- 1mq ogni 10 mc di costruito (L. 122/1989) e comunque entro un minimo di 18 mq., all'interno del medesimo lotto di proprietà.
2. Nel computo della superficie da destinare a parcheggio è compreso lo spazio necessario alla manovra degli automezzi. Non vengono ricomprese, invece, le superfici relative alle rampe e alle strade.
  3. Per gli edifici commerciali ed assimilabili si dovrà fare riferimento agli standard minimi previsti dalla L.R 50/2012.
  4. Per le nuove edificazioni e nei casi di ristrutturazione globale dell'edificio con ricavo di nuove unità, in corrispondenza degli accessi carrai, l'accesso fronte strada dovrà essere arretrato in modo da ospitare un'auto in fase di ingresso. Solo ove ciò non sia possibile, è prescritto l'obbligo di sistemi di automazione degli accessi carrabili.

### **Art. 19 Cessione di cubatura**

1. E' ammessa la cessione di cubatura solo tra lotti ricompresi nella medesima zona urbanistica e tra loro contigui.
2. Alla cessione di cubatura si applicano le norme in tema di trasferimento dei diritti reali immobiliari, allo stesso modo si applicheranno anche quelle in tema di trascrizione.
3. È possibile utilizzare la cubatura acquisita, in conformità allo strumento urbanistico vigente, presentando all'ufficio la seguente documentazione:
  - titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile;
  - documentazione attestante la legittimazione della costruzione (licenza edilizia, concessione, permesso di costruire, condono, etc.);
  - planimetria con estratto di PATI e PI, Ortofoto ed estratto catastale e documentazione fotografica, con individuazione esatta dell'immobile/area da cui viene prelevata la volumetria e dell'immobile/area dove viene utilizzata tale volumetria.

### *DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA ZONA AGRICOLA (ZTO E)*

4. Al fine di incentivare la razionalizzazione dell'edificato esistente in zona agricola nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree agricole interessate dalla presenza di volumetrie a destinazione residenziale dismesse o in via di dismissione, è ammessa, nel rispetto delle prescrizioni qui di seguito indicate, la delocalizzazione e riorganizzazione di volumetria dismessa o in via di dismissione in zona agricola (c.d. volumetria "delocalizzata") con la sua demolizione e il successivo intervento di costruzione, anche con modifiche di sagoma, nella medesima zona urbanistica e tra aree contigue, secondo l'individuazione e la numerazione contenuta nella tavola del PI.
5. Gli interventi di delocalizzazione e riorganizzazione di cui al precedente comma 3 possono portare alla costruzione della volumetria c.d. "delocalizzata", sostitutiva dei volumi degli edifici dismessi o da dismettere e degli incrementi volumetrici se del caso assentibili su quei volumi, anche in adiacenza ad edifici già esistenti nell'ambito delle medesima zona urbanistica, ferma restando la possibilità di addivenire alla demolizione anche dell'edificato esistente e alla sua ricostruzione con l'incremento volumetrico rappresentato dalla nuova volumetria delocalizzata e fermo restando altresì che:
  - la nuova volumetria c.d. "delocalizzata" non dovrà comunque essere superiore alla volumetria che complessivamente viene dismessa o verrà dismessa nell'ambito della specifica sottozona urbanistica, comprendendosi nel computo della ridetta volumetria dismessa o da dismettere

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- tanto il volume esistente quanto la maggior volumetria realizzabile in aumento sul volume esistente ai sensi della vigente normativa;
- gli interventi di delocalizzazione e riorganizzazione non potranno comunque portare alla realizzazione di un edificio con una volumetria superiore a 1.200 mc, considerando tanto il volume già esistente quanto l'incremento rappresentato dalla nuova volumetria delocalizzata;
  - gli interventi di demolizione dovranno contemplare iniziative di riqualificazione ambientale delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici demoliti o comunque interventi di recupero della naturalità e/o dell'uso agricolo delle ridette aree;
  - gli interventi di ricostruzione dovranno interessare aree già dotate delle necessarie opere di urbanizzazione primaria ovvero dovranno contemplare il loro adeguamento in ragione del maggior carico edilizio connesso al previsto aumento di volume dell'edificato esistente in loco.
6. Gli interventi di delocalizzazione e riorganizzazione di cui al precedente comma 3:
- sono assentiti con permesso di costruire ai sensi dell'articolo 20 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche e integrazioni;
  - devono preferibilmente contemplare, se economicamente sostenibili, opere di miglioramento della qualità strutturale ed energetica degli edifici e l'utilizzo di tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n.4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile"
  - sono disciplinati, anche per ciò che concerne eventuali lavori su opere di urbanizzazione primaria, nell'ambito di una convenzione integrativa al permesso di costruire o atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" la quale ultima: *i)* dovrà fissare i termini di inizio e fine lavori, *ii)* dovrà stabilire che la demolizione dei volumi da delocalizzare e riorganizzare avvenga, per i volumi inutilizzati, prima dell'inizio dei lavori di ricostruzione, e per i volumi utilizzati ed in via di dismissione entro tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità dei nuovi edifici; *iii)* dovrà stabilire le sanzioni, anche in termini di penali, da applicare per il caso di mancata o tardiva demolizione.
7. Le aree di sedime e di pertinenza degli edifici demoliti sono soggette al regime dell'articolo 33 della L.R. n. 11/2004 ("Aree non pianificate"), fino ad una diversa successiva pianificazione, da parte del Comune, nell'ambito del Piano degli interventi.
8. Tutti gli interventi che prevedono la cessione di cubatura all'interno della zona agricola (ZTO E), dovranno rispettare quanto disposto dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

## TITOLO IV - DEFINIZIONI E PARAMETRI

### Art. 20 Definizioni di limiti e distanze

1. Oltre alle distanze stabilite dalle zone di tutela e dalle fasce di rispetto indicate dal P.I., in tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi.
2. *Distanza minima tra edifici:*

Valgono le norme del D.M. 1444/1968 e quanto prescritto nella disciplina delle singolo Z.T.O.
3. *Distanza minima tra fabbricati con interposta strada:*

Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

  - a. m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
  - b. m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
  - c. m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.
  - d. qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
4. *Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio:*

La distanza tra pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, non deve essere inferiore:

  - a. alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10 nel caso di pareti finestrate;
  - b. a m. 3,00 in ogni altro caso.
  - c. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3, o con rientranza minore di m. 1,50.
5. *Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici:*
  - a. La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque a m. 5 .
  - b. Sono consentite distanze inferiori a condizione che sia costituito un vincolo tra i confinanti, da trasciversi a cura degli interessati. Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, fatti salvi i diritti dei terzi.
6. *Distanza dalle strade:*
  - a. Salvo quanto disposto al comma 3 del presente articolo, la distanza non deve essere inferiore a m 5,00.
  - b. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico.
  - c. Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito, a maggiore o minore distanza, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può imporre la costruzione secondo detto allineamento.

Valgono le norme definite dal D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i. a cui si invia integralmente.

7. *Distanze nel P.I. con previsioni puntuali e nei piani attuativi con previsioni planivolumetriche:*

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel rispetto dall'art. 9 D.M. 2.4.1968 n° 1444:

- a. nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici;
- b. nei casi di interventi disciplinati puntualmente dal P.I..

8. *Distanza dagli scoli d'acqua demaniali:*

- a. Le nuove costruzioni e le ricostruzioni devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m. 10 dagli scoli di acque demaniali e/o pubbliche anche se non individuate graficamente nelle tavole del PI; è ammessa la riduzione a m. 4 previa autorizzazione dell'Ente preposto.
- b. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti e le nuove recinzioni devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m. 4.  
Non è comunque ammessa la recinzione all'interno della fascia di m. 4 dal ciglio delle sponde e delle arginature degli scoli d'acqua demaniali neppure con manufatti provvisori o mediante cancelli.
- c. Tutte le costruzioni di qualsiasi natura devono ottenere anche la concessione o nulla-osta idraulico da parte dell'autorità competente, qualora ricadenti a distanza inferiore a mt.10 misurati dalla sponda o dall'unghia esterna dell'argine.

9. *Distanza dagli edifici ove si svolgono attività insalubri:*

Escluse le zone industriali e artigianali, in tutte le ZTO le nuove abitazioni devono distare almeno ml. 20,00 dagli edifici esistenti ove si svolgono attività classificate insalubri di 1° classe ai sensi degli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie. E' ammessa la deroga dal rispetto della predetta distanza per l'alloggio del custode.

10. *Discariche e siti da bonificare:*

Le nuove abitazioni devono distare almeno ml. 150 dalle pubbliche discariche.

Le discariche attive sono soggette alla disciplina del D.Lgs. n. 36/2003 e agli artt. 32 e 32 bis della L.R. n. 3/2000; le discariche non più attive devono rispettare quanto previsto dal Piano di Ripristino Ambientale che prevede gli obiettivi e i vincoli della sistemazione ambientale ai sensi dell'Art. 3 dell'Allegato 2 del D.Lgs. n. 36/2003.

I siti da bonificare devono rispettare quanto previsto dal rispettivo Piano di Bonifica.

11. *Distanza dagli impianti di depurazione pubblica:*

Le nuove abitazioni devono distare almeno ml. 100 dagli impianti di depurazione pubblica.

12. *Distanza dalle cave:*

Le nuove costruzioni devono distare almeno ml. 100 dalle cave in attività.

Le cave attive sono disciplinate dalla L.R. n. 44/1982 e s.m.i. oltre a quanto previsto dai successivi Piani Regionali di Attività di Cava.

Per quanto riguarda le cave non più attive queste dovranno rispettare le direttive e le prescrizioni previste dai rispettivi Piani di Recupero Ambientale.

13. *Edifici esistenti a distanza inferiore a quelle prescritte:*

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

Gli edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta (con riferimento alle fasce di rispetto), possono essere ampliati in conformità agli indici di zona purché l'ampliamento non sopravanzi verso il fronte da cui ha origine il rispetto a condizione che il permanere dell'edificio o il suo ampliamento non comporti:

- a.* Pericolo per la circolazione;
- b.* Ostacolo all'esecuzione degli interventi di manutenzione delle opere o infrastrutture di interesse pubblico;
- c.* Precarietà o aggravio delle condizioni igieniche e/o di sicurezza.

### **Art. 21 Definizione delle tipologie di intervento**

1. Le tipologie di intervento sugli edifici esistenti, sono quelle definite dall'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni a cui si rinvia integralmente.
2. Per edifici condonati ai sensi delle leggi n. 47 del 28.02.1985, n. 724 del 23.12.1994, n. 326 del 24.11.2003 e le superfettazioni esistenti, è ammessa la ricomposizione volumetrica finalizzata al miglioramento della qualità urbana;
3. Per tali manufatti è consentito il trasferimento delle volumetrie esistenti mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito della medesima proprietà.
4. Sono consentiti inoltre interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfettazioni esistenti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio residenziale esistente; tali interventi saranno concessi con intervento diretto previa contestuale approvazione di un progetto di ricomposizione volumetrica completo dell'intera area.
5. Dovranno essere rispettate le distanze così come definito all'Art. 20 delle presenti norme.

### **Art. 22 Destinazioni d'uso per le zone residenziali**

1. Nelle zone residenziali sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con la residenza (oltre alla residenza stessa):
  - Artigianato di servizio: inteso come l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici;  
a titolo esemplificativo e non esaustivo: acconciatura ed estetica, barbiere, estetista e pedicure, ovvero altri servizi ad es. in ambito medico, ottico, odontotecnico o a servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia e finiture edili, impiantistica elettrica e termoidraulica;
  - Artigianato artistico: inteso come l'impresa artigiana che opera nei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, che possono comprendere sia realizzazioni di opere di valore estetico (es. lavorazione metalli preziosi, creazioni di ceramiche) oppure attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico;
  - Uffici;
  - Locali di spettacolo e ritrovo;
  - Ristoranti, bar;
  - Attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio;
  - strutture per la ricezione a carattere alberghiero.
  - piccole strutture per attività ludiche e sportive;
2. Le sopracitate tipologie di destinazione d'uso sono sempre consentite purché le stesse non siano moleste e non rechino pregiudizio all'igiene e al decoro.
3. Gli insediamenti commerciali sono in ogni caso consentiti nei limiti e con le caratteristiche previste nel Piano di Sviluppo della rete di vendita.

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

4. Sono pure ammesse le attrezzature stradali complementari quali distributori e relativi spazi di sosta, officine, etc., purché rispondenti agli indici stereometrici di zona. Eventuali ampliamenti dovranno trovare posto inserendosi in maniera organica nel fabbricato esistente.
5. Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e simili accessori devono essere possibilmente integrati nel fabbricato principale.
6. Le destinazioni d'uso vietate in zone residenziali sono:
  - le attività industriali;
  - le attività classificate insalubri, al cui riguardo si fa comunque rinvio alla normativa vigente in materia di industrie insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 05/09/1994;
  - tutte le attività che possono recare pregiudizio alla salubrità, all'igiene ed al decoro degli spazi.

### **Art. 23 Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali**

1. Tali zone sono riservate esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere industriale o artigianale di produzione, commerciale/direzionali ed alberghiero, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi ed i locali per le mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti, secondo i limiti stabiliti dalla norma di zona.
2. Gli insediamenti commerciali sono in ogni caso consentiti nei limiti e con le caratteristiche previste dalla L.R. n. 50/2012 e dalla D.G.R.V. n.1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012".
3. Non sono ammesse le attività che possono avere carattere nocivo o pericoloso e il deposito o lo stoccaggio di materie maleodoranti e insalubri.
4. La dotazione di standard della zona dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 31 della L.R. 11/2004 per ciascuna delle diverse destinazioni d'uso produttiva o direzionale o commerciale o alberghiera ed al D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. Nel caso che il Piano Attuativo preveda attività commerciali, per esse dovranno essere rispettati, in aggiunta, anche gli spazi per la sosta previsti dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" .

### **Art. 24 Destinazioni d'uso per le zone rurali**

1. Nel territorio agricolo (Z.T.O. E) sono ammesse, in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T.I. e dalla L.R. n. 11/2004, le sole destinazioni d'uso connesse all'attività agricola, siano esse destinate alla residenza che a strutture agricolo-produttive.
2. I fabbricati esistenti non più funzionali all'attività agricola, potranno subire variazioni di destinazioni d'uso con destinazioni compatibili con la zona agricola, con volumetria massima non superiore a 400 mc..
3. Per tutti gli interventi sugli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e sui fabbricati dismessi, che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso compatibili, l'avente titolo dovrà fornire in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio la specifica relazione agronomica attestante la defunzionalizzazione del fabbricato o di parte del medesimo rispetto al fondo agricolo, sottoscritta da un dottore agronomo. La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per quelli inseriti nelle Zone agricole ed esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T.I. legittimi e/o legittimati.

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

4. Per destinazioni d'uso diverse, ovvero cambi di destinazione d'uso con volumetria superiore ai 400 mc , dovranno essere definiti attraverso individuazioni cartografiche puntuali o con apposite schedature puntuali, mediante specifica variante al P.I.
5. Il cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali dovrà in ogni caso risultare compatibile con la zona agricola, tenuto conto delle caratteristiche delle aree e delle tipologie delle attività insediate oltre a quanto previsto dagli artt. 43 e 44 della L.R. 11/04 e dalle norme del Prontuario per la qualità architettonica di cui al presente P.I.
6. Per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse in Z.T.O.- Nuclei di edificazione diffusa si rimanda all'Art. 39 delle presenti N.T.O.
7. Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, oltre a quelli previsti dal precedente comma 2, indicati con apposita simbologia nelle tavole di Piano, sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso ed ampliamento, che non potrà in ogni caso superare gli 800 mc complessivi; l'eventuale ulteriore volumetria eccedente gli 800 mc conserverà la destinazione d'uso in atto.
8. Contestualmente al cambio d'uso è fatto obbligo di eliminare tutti i volumi pertinenziali (baracche e simili) sull'area di proprietà.
9. Contestualmente alla richiesta di cambio di destinazione d'uso, il richiedente dovrà completare a proprie cure e spese eventuali integrazioni dell'allacciamento alle reti tecnologiche sulla base di un progetto da allegare alla richiesta di cambio d'uso;
10. Con la riconversione degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento.

### **Art. 25 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante**

1. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:
  - a) residenziale;
  - b) turistico-ricettiva;
  - c) produttiva e direzionale;
  - d) commerciale;
  - e) rurale.
2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

## TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE

### Art. 26 Zona A - Comparti di edifici di valore storico ambientale

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

L.R. n.11/2004;

P.A.T.I.;

P.R.G. Vigente.

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

#### **Disciplina di zona:**

1. Comprende parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale, incluse le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
2. Il P.I., sulla base di quanto disposto dal P.A.T.I., individua sia i Centri Storici da P.T.C.P. come Centri storici di grande interesse, sia i Centri Storici rurali (contrade).
3. Per particolari condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Tale zona é pertanto definita "zona di recupero".
4. Il PUA, con i contenuti del Piano di Recupero, individua interventi consentiti sia sulle unità edilizie esistenti che per la nuova edificazione.
5. Quando sono previste demolizioni senza ricostruzione, la concessione per eseguire gli ampliamenti o la nuova edificazione consentiti dal P.I. é subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo per la demolizione prevista di proprietà del medesimo commissionario. Per quanto riguarda i volumi, le distanze, superfici coperte ed altezze devono essere rispettate le indicazioni contenute nelle tavole di PUA.
6. Per quanto eventualmente non previsto si applicano le norme comuni alle zone residenziali.
7. Il Sindaco può autorizzare interventi diversi da quelli previsti ma solo nell'ambito delle categorie di intervento ammesse per la medesima classe a una composizione formale e funzionale.
8. Per gli interventi ammessi nelle ZTO A, soggette a Piani di Recupero, valgono le rispettive disposizioni dei piani approvati, che di seguito si elencano:
  - A1 - MOLINO DEI GHIRI
  - A2 - GHIRI
  - A3 - MASSANGHELLA
  - A4 - BUSATI
  - A5 - SAN PIETRO VECCHIO
  - A6 - VESCOVO

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- A7 - CASTELLO
- A8 - RANCANI - FOLAORE
- A9 - LORE
- A10 - RONGA - TESTONI
- A11 - BRINCI
- A12 - MUSSOLINO - MARCIGAGLIA
- A13 - BERTOCCO
- A14 - DUGATTI
- A15 - CAPPELLO

### **Art. 27 Zona B1 – Residenziale semiestensiva di completamento**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I.;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.
2. Modalità di intervento: in queste zone il P.I. si attua mediante intervento diretto fatta salva diversa previsione negli elaborati progettuali del P.I.;  
è sempre consentito il ricorso a P.U.A. nei casi di recupero di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di coordinare gli interventi edilizi ed urbanistici.
3. Destinazioni d'uso consentite:  
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza così come delineato dall'Art. 22 delle presenti N.T.O.;
4. Tipologie edilizie: Edifici composti, in linea, case singole o abbinate;
5. Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare i 1,0 mc/mq;
6. Numero dei piani fuori terra: 2 oltre l'eventuale sottotetto;
7. Altezza massima del fabbricato (H): non deve superare i 8,0 m;
8. Distanza dai confini: non potrà essere inferiore a 5,0 m;
9. Distanza dai fabbricati o dai corpi di fabbrica:  
E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00.  
Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.  
La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 3,00.

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

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

10. Distanza dalle strade: è ammessa la costruzione in allineamento agli edifici esistenti per nuove costruzioni in linea; per nuovi edifici isolati la distanza minima non potrà essere inferiore a 5,0 m. Sono fatte salve in ogni caso le distanze minime definite dal D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione";
11. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.
12. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

## Art. 28 Zona B2 – Residenziale intensiva di completamento

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.I.;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

### **Disciplina di zona:**

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.
2. Modalità di intervento: in queste zone il P.I. si attua mediante intervento diretto fatta salva diversa previsione negli elaborati progettuali del P.I.;  
è sempre consentito il ricorso a P.U.A. nei casi di recupero di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di coordinare gli interventi edilizi ed urbanistici.
3. Destinazioni d'uso consentite:  
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza così come delineato dall'Art. 22 delle presenti N.T.O.;
4. Tipologie edilizie: Edifici composti, in linea, case singole o abbinati;
5. Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare i 2,0 mc/mq;
6. Numero dei piani fuori terra: non potrà essere superiore a 3;
7. Altezza massima del fabbricato (H): non deve superare i 10,0 m;
8. Distanza dai confini: non potrà essere inferiore a 5,0 m;
9. Distanza dai fabbricati o dai corpi di fabbrica:  
E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00.  
Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 3,00.

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

10. Distanza dalle strade: è ammessa la costruzione in allineamento agli edifici esistenti per nuove costruzioni in linea; per nuovi edifici isolati la distanza minima non potrà essere inferiore a 5,0 m. Sono fatte salve in ogni caso le distanze minime definite dal D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione";
11. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.
12. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

### **Art. 29 Zona C1 – Residenziale semiestensiva**

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.I.;

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

#### **Disciplina di zona:**

1. In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso residenziali e compatibili così come definite dall'Art. 22 delle presenti N.T.O.
2. Queste zone risultano asservite dalle principali opere di urbanizzazione primaria; nel caso si renda necessario il reperimento di nuove dotazioni territoriali, l'Amministrazione potrà richiedere un P.U.A., permesso di costruire convenzionato (L. 164/2014), o la redazione di un progetto soggetto ad intervento unitario.
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà avvenire anche per stralci, in funzione della proprietà; si richiede in ogni caso la presentazione di un progetto unitario e funzionale delle opere a rete (fognatura, rete idrica, gas, illuminazione pubblica, rete ENEL) per garantire la possibilità di esecuzione nel tempo; tale progetto unitario sarà predisposto dagli Uffici Comunali, in caso di impossibilità di accordo tra privati.
4. La cessione o il vincolo ad uso pubblico degli standards urbanistici e delle opere di urbanizzazione consentono lo scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 28/01/1977 n. 10.
5. Sono prescritti i seguenti parametri urbanistici:
  - Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera, a blocco, in linea o composto;
  - Indice fondiario: 1,30 mc./mq;
  - Altezza del fabbricato: non potrà superare i m.l. 8,0;

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00. Può essere consentita la costruzione a confine in caso di progetto unitario su lotti finitimi.;
  - Distanza dal ciglio stradale: si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada e dal D.M. 1444/68'.
  - Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti sui lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml. 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00.  
Tale possibilità di osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02/04/1968 n.1444, è utilizzabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte che si fronteggia.  
E' consentita la costruzione in aderenza per le murature in confine con pareti non finestrate per la parte fronteggianti.  
Minori distanze tra fabbricati sono ammesse nei casi gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.11/2004.
6. Nelle nuove costruzioni lavanderie, autorimesse e tutti gli accessori simili devono essere integrati con il fabbricato principale.
  7. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art. 18 delle presenti N.T.O.
  8. Richiamando l'applicazione di Del. G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. o progetti ad essi assimilati dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nello studio di compatibilità idraulica, cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone C1.
  9. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

### **Art. 30 Zona C2 – Residenziale estensiva**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I.;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. Rappresentano le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali attualmente in edificate.
2. Modalità di intervento: all'interno di queste zone il P.I. si attua mediante un P.U.A. esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati del P.I.
3. Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato e isolato, a schiera e a blocco;
4. Indice di edificabilità territoriale: non dovrà superare 1,0 mc/mq;
5. Numero massimo dei piani: 2 fuori terra oltre l'eventuale sottotetto;
6. Altezza massima del fabbricato (H): non potrà essere superiore a 8,0 m.;
7. Distanza dal confine stradale: si applicano le norme di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968; sono fatte salve in ogni caso le distanze minime definite dal D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione";
8. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 5,0 m.;
9. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti sui lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml. 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00.  
Tale possibilità di osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02/04/1968 n.1444, è utilizzabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte che si fronteggia.  
E' consentita la costruzione in aderenza per le murature in confine con pareti non finestrate per la parte fronteggianti.
10. Destinazioni d'uso consentite: sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'Art. 22 delle presenti N.T.O.
11. Parcheggi: all'interno delle Z.T.O. C2 i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'Art. 18 delle presenti N.T.O.  
Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla L.R. n. 50/2012 e dalla D.G.R.V. n.1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012".

## **Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

12. Richiamando l'applicazione di Del. G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nello studio di compatibilità idraulica, cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone C2.
13. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

## TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO

### Art. 31 Zona D1 – Artigianale medio industriale di completamento

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.I.;

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

#### **Disciplina di zona:**

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad attività industriali e artigianali totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.
2. Modalità di intervento: L'utilizzazione dell'area potrà avvenire con intervento diretto;
3. Percentuale area coperta: non dovrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
4. Altezza massima del fabbricato (H): non dovrà essere superiore a ml. 10 esclusi i volumi tecnici;
5. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 5,0 m.;
6. Destinazioni d'uso consentite: sono quelle elencate dall'Art. 23 delle presenti N.T.O.; è comunque vietato l'insediamento di attività che l'Amministrazione, in base a valutazioni puntualmente motivate, ritenga potenzialmente non compatibili o pericolose.
7. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore a ml 10,00; è consentita la distanza minima di ml. 3,00 tra corpi di fabbrica di uno stesso complesso produttivo con pareti non finestrate.  
I volumi tecnici, quali silos, tralicci, tubazioni, non costituiscono volume ai fini della distanza tra corpi di fabbrica, purché di modeste dimensioni planimetriche.  
Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda e non realizzabili all'interno dell'edificio, potranno essere costruite in aderenza al fabbricato stesso con distacchi minimi dalla strada di ml. 5,00; qualora ciò non sia possibile, dovranno osservare una distanza dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00 fatte salve le norme per le pareti finestrate.  
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
8. Distanza dal confine stradale: non potrà essere inferiore a 10,0 m.; sono fatte salve in ogni caso le distanze minime definite dal D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione";
9. E' consentita l'edificazione di alloggi funzionali all'attività, per un massimo di mc. 600 per unità produttiva; dovranno altresì comporsi unitariamente con le strutture produttive.

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

10. E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso da artigianale o produttivo a commerciale, direzionale, ricettivo, ludico, nel rispetto degli standard.
11. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

## Art. 32 Zona D2 – Artigianale industriale di espansione

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.I.;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

### **Disciplina di zona:**

1. Riguardano le zone individuate dal P.I. destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, commerciale e terziario.
2. Modalità di intervento: L'utilizzazione dell'area potrà avvenire mediante la realizzazione di un P.U.A.; l'intervento unitario potrà essere realizzato per stralci funzionali dopo l'approvazione da parte dell'Amm.ne Comunale di un Progetto di Coordinamento Urbanistico, di cui all'5.2 delle presenti N.T.O., che individui la viabilità principale e l'ubicazione degli standard, cui attenersi nella progettazione dello strumento attuativo.  
La dotazione di standard della zona dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 31 della L.R. 11/2004 per ciascuna delle diverse destinazioni d'uso produttiva, artigianale o direzionale o commerciale o alberghiera ed al D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. Nel caso che il Piano Attuativo preveda attività commerciali, per esse dovranno essere rispettati anche gli standard previsti dalla L.R. n. 50/2012 e s.m.i..
3. Destinazioni d'uso consentite: sono quelle elencate dall'Art. 23 delle presenti N.T.O.; è comunque vietato l'insediamento di attività che l'Amministrazione, in base a valutazioni puntualmente motivate, ritenga potenzialmente non compatibili o pericolose. Per quanto riguarda le attività legate alla lavorazione delle pelli sono escluse:
  - tutte le fasi del bagnato;
  - tutte le fasi di rifinitura a spruzzo che prevedono l'uso di solventi di cui alla tabellazione dell'Amministrazione Provinciale.
4. Percentuale area coperta: non dovrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria;
5. Altezza massima del fabbricato (H): non dovrà essere superiore a ml. 10,00 esclusi i volumi tecnici;
6. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 5,0 m.;
7. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore a ml 10,00; è consentita la distanza minima di ml. 3,00 tra corpi di fabbrica di uno stesso complesso produttivo con pareti non finestrate.

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

I volumi tecnici, quali silos, tralicci, tubazioni, non costituiscono volume ai fini della distanza tra corpi di fabbrica, purché di modeste dimensioni planimetriche.

Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda e non realizzabili all'interno dell'edificio, potranno essere costruite in aderenza al fabbricato stesso con distacchi minimi dalla strada di ml. 5,00.

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

8. **Distanza dal confine stradale:** si applicano le norme di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968; sono fatte salve in ogni caso le distanze minime definite dal D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione";
9. **Superficie minima dei lotti:**  
La superficie minima dei lotti viene fissata in mq. 1.500. Per ogni lotto é consentito un solo edificio ad uso abitazione per alloggio dei dirigenti o del custode. All'interno del lotto deve essere destinata a verde e parcheggio un'area minima pari al 20% della superficie fondiaria (il 4% deve essere destinato a verde alberato). Ove necessario per le lavorazioni previste si dovrà dotare l'edificio di opportuno impianto di depurazione che dovrà essere approvato a termini di legge.
10. E' consentita l'edificazione di alloggi funzionali all'attività, per un massimo di mc. 600 per unità produttiva; dovranno altresì comporsi in modo organico con le strutture produttive.
11. Richiamando inoltre l'applicazione di Del. G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nello studio di compatibilità idraulica, cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone D2.
12. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

### **Art. 33 Zona D3 – Agroindustriale**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I.;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. In tale zona si prevede l'intervento diretto subordinato all'impegno da parte del richiedente a realizzare le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento di eventuali rifiuti solidi, liquidi e gassosi derivanti dalle lavorazioni.
2. L'edificazione è subordinata alla realizzazione delle principali opere di urbanizzazione primaria in base a idonea convenzione il cui schema sarà approvato preliminarmente dall'organo competente e sottoscritta dal richiedente prima del rilascio dell'idoneo provvedimento. Per stabilire se le opere di urbanizzazione primaria sono sufficienti potranno essere interpellate le aziende erogatrici dei servizi.

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

3. L'agibilità, anche parziale dei fabbricati, sarà subordinata al completamento dei lavori per le opere di urbanizzazione e il loro favorevole collaudo, che sarà eseguito da professionista nominato dall'Amministrazione comunale, con spese a carico del richiedente.
4. Si applicano i seguenti indici e criteri:
  - a) DESTINAZIONE:
    - sono ammessi laboratori destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
    - uffici (fino ad un massimo di mq.100) e mostre collegati all'attività principale;
    - magazzini, depositi, commercio all'ingrosso;
    - per ogni fabbricato produttivo, inteso come corpo di fabbrica e non unità immobiliare, è consentito destinare un massimo di 500 mc. a residenza, con un solo alloggio, tale porzione dovrà armonicamente comporsi con il fabbricato destinato all'attività;
  - b) DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE: La densità edilizia territoriale non viene definita;
  - c) INDICE DI COPERTURA: L'indice di copertura non viene definito in quanto il laboratorio non potrà superare le dimensioni previste dal planivolumetrico (tav.n° 2);
  - d) ALTEZZA DEI FABBRICATI: L'altezza dei fabbricati non può superare i ml. 10,00 fuori terra (esclusi corpi tecnici).
  - e) NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA: Il numero massimo dei piani fuori terra è 2;
  - f) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA': La distanza minima dai confini di proprietà viene fissata in ml. 5,00.
  - g) DISTANZA DALLE STRADE: La distanza del fabbricato dal confine catastale stradale non deve essere inferiore a ml. 5,00.
  - h) SUPERFICI A STANDARDS: All'interno del lotto devono reperite le superfici a standard nella misura del 10% della superficie territoriale. Inoltre dovrà essere realizzata la viabilità a servizio dei nuovi insediamenti e di collegamento con altre z.d.o. confinanti. Potrà essere prevista uno spaccio, con superficie massima di mq. 100,00, con vendita dei propri prodotti. Su tale quantità andranno reperiti gli standards di legge;
  - i) DISTANZA TRA FABBRICATI: Distacco tra fabbricati non inferiore a ml. 10,00.

### **Art. 34 Attività produttive fuori zona da bloccare o confermare**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I.;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. Trattasi di attività produttive in contrasto con le normative urbanistiche di zona, vanno bloccate o confermate.
  - a) da bloccare:
    - Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c),d) del D.P.R. n. 380/2001- E' inoltre ammessa la costruzione dei volumi strettamente necessari all'eliminazione di emissioni nocive o moleste (scarichi, rumori, vibrazioni, etc.) e da

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili, nonché di ampliamento del volume fino ad un massimo di 60 mc, per adeguamento igienico sanitario.

- Ogni intervento edilizio dovrà essere compatibile con le aree circostanti e pertanto vanno rispettate le caratteristiche tipologiche e morfologiche dello stato di fatto.
- Gli insediamenti localizzati in difformità dalle destinazioni di Piano destinati ad attività artigianali, industriali e commerciali in zona residenziale o agricola, qualora non siano identificati con apposita grafia nelle tavole di P.I., sono bloccati.

#### b) da confermare

- L'ampliamento massimo consentito in termini di superficie coperta é fissato nella misura indicata nella relative schede norma.
  - L'ampliamento é consentito anche in deroga a specifici interventi edilizi diretti previsti dal P.I., avendo particolare riguardo alla composizione architettonica dei volumi e al loro inserimento nel contesto ambientale.
  - L'altezza massima dei fabbricati é fissata in ml 7,50, salvo deroghe per volumi tecnici (silos, serbatoi, ecc.).
  - Le distanze ammesse sono quelle previste nelle zone D.
  - Le aree a verde e parcheggio non devono essere inferiori al 10% dell'area di pertinenza, l'indicazione dei servizi indicati nelle schede norma sono indicativi;
  - Dovranno essere realizzati gli eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione primaria carenti e garantita la salvaguardia dall'inquinamento ambientale.
2. Tutti gli ampliamenti degli insediamenti artigianali, commerciali ed industriali sono autorizzati previa sottoscrizione della apposita convenzione prevista dall'art. 126 della L.R. 61/85; al progetto dovrà essere accompagnata una relazione descrittiva della produzione con particolare riguardo alle modalità di esecuzione della varie categorie di lavoro, delle macchine impiegate, delle funzioni collaterali della produzione (la direzione, l'amministrazione, la rappresentanza, ecc.) che dovranno essere studiate e, chiaramente organizzate dal progetto edilizio con specifica individuazione dei percorsi, degli spazi di sosta e di relazione.

## TITOLO VII - SISTEMA RURALE

### Art. 35 Zona E1 - Zona di interesse ambientale e paesaggistico

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

L.R. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

P.A.T.I.;

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

#### **Disciplina di zona:**

1. Sono ambiti di rilevante interesse ambientale e paesaggistico (e secondariamente agrario), caratterizzati principalmente dalla:
  - presenza del bosco;
  - elevata pendenza dei terreni
  - presenza di elementi naturali
  
2. Le recinzioni esterne devono essere esclusivamente arboree e composte da specie vegetali autoctone.
  
3. EDIFICI AD USO ABITAZIONE
  - Nuove costruzioni: In questa sottozona non sono ammesse nuove costruzioni.
  - Ampliamento degli edifici esistenti:  
E' consentito l'ampliamento delle residenze fino al volume massimo complessivo di 800 mc. con il seguente ordine di priorità:
    - a) mediante l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica contigua alla residenza stessa, semprechè tale parte da utilizzare non risulti, al momento della richiesta, necessaria alla conduzione del fondo come risultante da relazione tecnico-agronomica;
    - b) mediante la costruzione di edifici in aderenza al preesistente.
  
4. ANNESI RUSTICI ED ALLEVAMENTI AZIENDALI
  - Nuove costruzioni: La costruzione di nuovi annessi rustici ed allevamenti aziendali dovrà essere conforme a quanto disciplinato dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e dalla D.G.R.V. n. 856/2012.

## **Art. 36 Zona E2 - Zona agricola**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

L.R. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

P.A.T.I.;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

### ***Disciplina di zona:***

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T.I. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004.
2. Si richiamano in questa sede le disposizioni di cui all' Art. 24 delle presenti N.T.O.
3. Sono ammessi esclusivamente gli interventi in funzione della conduzione delle aziende agricole e quelli ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 LR 11/2004 e DGRV n. 3178/2004):
  - a) per interventi agrituristici è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui alla L.R. n.11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto";
  - b) sono consentiti interventi per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente mobili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie complessiva massima di 20 mq. (pari alla somma della superficie dei singoli manufatti presenti sul mappale), altezza media non superiore a 2,50 ml.; tali manufatti, salvo la loro realizzazione in area vincolata, sono subordinati a titolo abilitativo;
  - c) sono consentiti interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti;
  - d) In funzione dell'attività agricola è consentita la realizzazione di 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, secondo quanto disposto dall'Art. 44, comma 6 bis, della L.R. n. 11/2004, aventi le caratteristiche tecnologiche ed elementi funzionali accessori di cui alla specifica D.G.R.V n. 315/2014.
  - e) le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti piano altimetrici delle preesistenze.

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- f) sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 30 ml dalla casa di abitazione. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;
- g) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono di norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali;
- h) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo;
- i) dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando combinature non indispensabili alla funzionalità del fondo.
4. Per le aggregazioni edilizie, gli edifici e i manufatti individuati ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85 che presentano caratteristiche di beni culturali o ambientali, gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sono individuati in appositi elaborati di rilevazione.
5. Per tali zone si prescrivono i seguenti indici stereometrici:  
numero massimo di piani abitabili: 2 più il sottotetto;  
altezza massima dei fabbricati: 7.50 m, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc;
6. Distanze dei fabbricati dal confine stradale: a ml. 30 dalle strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente e dalle strade comunali e provinciali con sede superiore o uguale a ml. 10,50; a ml. 20 dalle strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente.  
Come disciplinato dall'art. 48, comma 7ter, lett. e) della L.R. n.11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.
7. Distanza dai confini: non potrà essere inferiore a m 5,00.
8. Per i conduttori di fondi con titolo di Imprenditori Agricoli Professionali è ammessa la possibilità di costruire tunnel agricoli in ferro e pvc per il solo stoccaggio di fieni e lettimi, prodotti agricoli ed attrezzature, con le seguenti caratteristiche:
- numero massimo di tunnel per azienda non superiore a uno;
  - superficie massima mq 250;
  - altezza massima netta non superiore a m. 5.00;

Gli interventi di realizzazione di tali tunnel potranno avvenire mediante compilazione dell'apposito modello di Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.) da presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Tali tunnel potranno avere solamente carattere provvisorio e comunque dovranno essere rimossi entro otto mesi dalla data di presentazione della comunicazione presso gli uffici comunali.

Queste strutture non costituiscono corpi edilizi veri e propri e non determinano volume edilizio o superficie coperta, pertanto non sono sanabili o condonabili e non potranno essere sostituite con strutture permanenti e dovranno essere obbligatoriamente rimosse.

Qualora il conduttore non effettuasse e/o si opponesse alla demolizione, trascorso il termine indicato dal Comune, la stessa sarà effettuata direttamente dall'Amministrazione con rivalsa di tutte le spese.

Tali strutture sono vietate all'interno delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

9. Per quanto attiene alle particolari prescrizioni sugli aspetti tipologici architettonici, morfologici e di inserimento ambientale e paesaggistico dell'edilizia rurale, si rimanda a quanto delineato dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

### **Art. 37 Unità di intervento in zona agricola**

1. Al fine dell'applicazione delle presenti norme l'unità di intervento urbanistico-edilizio è da intendersi costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta dai terreni in proprietà, in affitto o in possesso a mezzo di altro titolo e sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.
2. Al fine del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà nonché dei terreni in affitto risultanti da atto scritto (certificati catastali, contratti o atti sostitutivi di notorietà) avente data certa anteriore alla data di presentazione della domanda del titolo abilitativo. Per i terreni in affitto il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al consenso del proprietario, comunque indispensabile per la trascrizione del vincolo.
3. Le aree sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta qualora prescritta.

### **Art. 38 Demolizioni, ricostruzioni ed ampliamenti dei fabbricati esistenti in zona agricola E**

1. Nelle zone agricole sono ammesse la demolizione e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati privi di valenza storico-architettonica-ambientale, comunque non soggetti a vincolo monumentale e artistico.
2. L'ampliamento delle residenze, con l'esclusione dei fabbricati censiti con scheda puntuale, è ammesso fino al volume massimo dell'intero fabbricato, compreso l'esistente, di 800 mc. conformemente all'art. 44 della L.R. 11/04 e alle presenti norme.
3. Sono comunque consentiti ampliamenti di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, solamente per edifici puntualmente individuati dal P.I.;

### **Art. 39 N.E.D. - Nuclei di edificazione diffusa**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I. ;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. Gli Elaborati 01 e 02 del P.I. evidenziano le aree di edificazione diffusa o consolidata indicate nel P.A.T.I., come "Nuclei di edificazione diffusa", al cui interno vengono individuati dei lotti nei quali è ammessa la nuova edificazione non per indice, ma con un volume predeterminato.
2. In modo particolare sono individuate le seguenti tipologie di lotti:
  - Lotto tipo A: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 600 mc;
  - Lotto tipo B: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 800 mc;
3. Modalità di intervento: Intervento diretto per le lettere a), b), c), d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 per gli edifici esistenti; è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di mc. 800 compreso l'esistente per ogni unità abitativa esistente. Per gli interventi di cui all'art.3, lettera e), del D.P.R. 380/2001 è previsto l'intervento diretto in seguito all'individuazione dei lotti edificabili, riportati nelle Tavv. del P.I.
4. Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato, singolo e a schiera per un massimo di 3 unità abitative;
5. Numero massimo dei piani: 2 fuori terra;
6. Altezza massima del fabbricato (H): 7,50 ml;
7. Distanza dal confine stradale: dovrà essere rispettata una distanza minima di m. 10,00; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
8. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 5,0 m.;;
9. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.  
La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 5,00.  
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
10. Destinazioni d'uso consentite: sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'Art. 22 delle presenti N.T.O.
11. Parcheggi: all'interno delle Z.T.O. N.E.D. i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'Art. 18 delle presenti N.T.O.

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

12. L'amministrazione al fine di garantire una migliore dotazione di opere di urbanizzazione primaria negli interventi diretti con "edificabilità puntuale su lotto inedito" può prevedere l'obbligo di intervenire attraverso progettazione urbanistico-edilizia unitaria mediante intervento diretto con convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo.
13. È ammesso il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli esistenti. Sono escluse dalle presenti norme gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo documentato della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, inseriti all'interno dei Nuclei residenziali in ambito agricolo (zone urbanizzazione diffusa e consolidata nel P.A.T.I.), che saranno normati con quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04 e dalle presenti norme in materia.
14. Gli interventi sui fabbricati vincolati ex art. 10 L.R. n.24/85' dovranno rispettare le prescrizioni dettate dai corrispondenti elaborati di rilevazione.
15. Sono inoltre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione che possono prevedere l'accorpamento di volumi accessori esistenti in unico edificio, anche su diversa area di sedime, nel caso di cambio di destinazione d'uso compatibile. Gli interventi sono consentiti con le prescrizioni sopra riportate.
16. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.
17. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

**Art. 40 Nuclei o edifici rurali vincolati con schedatura**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I.;

Ex art. 10 L.R. n.24/1985;

P.R.G. Vigente.

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. Nelle tavole di P.I. alla scala 1/5000 sono individuati gli ambiti di tutela delle aggregazioni edilizie degli edifici e dei manufatti di cui all'art. 10 della ex L.R. 24/85. Tali ambiti sono richiamati da apposita scheda in scala 1/2000 nella quale sono, tra l'altro, segnati i fabbricati di valore architettonico, storico ed artistico ai quali è attribuito uno specifico grado di protezione. In tali ambiti deve essere perseguita la difesa fisico-morfologica degli aspetti storici, architettonici ed ambientali.
2. All'interno degli Ambiti di Tutela valgono le seguenti norme specifiche:  
Sui fabbricati esistenti all'interno degli "Ambiti di Tutela delle aggregazioni edilizie", fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative ai fabbricati oggetto di tutela, sono ammessi i seguenti interventi:
  - Manutenzione ordinaria;
  - Manutenzione straordinaria;
  - Restauro e risanamento conservativo;
  - Ristrutturazione edilizia con conservazione degli elementi originari di pregio quali le cornici delle finestre, cornicioni, colonne e cantonali in pietra; particolare attenzione dovrà altresì essere posta alla ridefinizione di facciata, conseguente all'apertura dei fori finestra e fori porta che va effettuata nel rispetto della metrica di facciata dei fabbricati contigui di interesse ambientale ;
  - Demolizione e ricostruzione di volumi accessori limitrofi al fabbricato principale con eventuale accorpamento in assenza di elementi originari di pregio.
3. E' ammessa anche una diversa posizione della nuova costruzione che deve in ogni modo rimanere all'interno dell'ambito di tutela ed inserirsi coerentemente nell'aggregato edilizio.  
Tale aspetto deve essere documentato da apposita cartografia planovolumetrica. E' in ogni modo obbligatoria la rimozione delle baracche e delle altre superfetazioni in contrasto con l'ambiente.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali.  
La sistemazione delle aree scoperte esterne ai fabbricati dovrà avvenire con il recupero e ripristino di tutti i manufatti originari eventualmente ancora esistenti quali: pavimentazione, muri, fontane e abbeveratoi in pietra; i cortili e le aree di relazione saranno conservate con pietrisco e fasce di pietra a spacco o acciottolato a ridosso dei fabbricati. Altri tipi di pavimentazione sono rigorosamente vietate.

## TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

### Art. 41 Zona F1 – Aree per l'istruzione

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.I.;

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

#### **Disciplina di zona:**

1. Sono le aree destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo e superiore. Nel P.I. sono indicate come aree per l'istruzione "F1"
2. Modalità di intervento: In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
3. Destinazioni d'uso consentite: nell'ambito delle zone di cui al titolo sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc.
4. Rapporto massimo di copertura: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
5. Altezza massima del fabbricato (H): non deve essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
6. Distanza minima tra i fabbricati : devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 02/04/68 n. 1444;
7. Distanza minima dai confini: sono quelle previste dall'Art. 20 delle presenti norme;
8. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.
9. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

## **Art. 42 Zona F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I.;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

### ***Disciplina di zona:***

1. Sono le aree destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative e tecnologiche. Nel P.I. sono indicate come aree per l'istruzione "F2" .
2. Modalità di intervento: In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
3. Destinazioni d'uso consentite: a titolo esemplificativo e non esaustivo: istituzioni religiose, istituzioni culturali e associative, istituzioni per lo svago e lo spettacolo, istituzioni sanitarie, istituzioni amministrative in genere, servizi amministrativi, servizi di pubblica sicurezza, servizi per telecomunicazioni, servizi commerciali (mercati, fiere), servizi tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti Enel, impianti di depurazione).
4. Rapporto massimo di copertura: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
5. Altezza massima del fabbricato (H): non deve essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
6. Distanza minima tra i fabbricati: devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 02/04/68 n. 1444;
7. Distanza minima dai confini: così come previsto dall'Art. 20 delle presenti norme;
8. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento;
9. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

### **Art. 43 Zona F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I.;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. Sono aree destinate a parco pubblico, a parco attrezzato per il gioco dei bambini e ad impianti sportivi. Nel P.I. sono indicate come aree attrezzate a parco gioco e sport "F3" .
2. Modalità di intervento: In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
3. Destinazioni d'uso consentite: In queste zone è consentita anche la realizzazione di strutture di servizio agli impianti (locali di ristoro, sedi di associazioni sportive, attrezzature ricettivi per atleti, residenza del custode).
4. Indice di edificabilità fondiaria: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
5. Altezza massima edifici: non deve essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
6. Distanza minima dai confini: sono quelle previste dall'Art. 20 delle presenti norme;;
7. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.
8. Parcheqgi: mq. 20 ogni 1.000 mq. di area utilizzata. Per bar e ristoranti devono essere inoltre previsti parcheggi aggiuntivi nella misura prevista dall'art. 5 del D.M. 02.04.1968 N. 1444.
9. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

#### **Art. 44 Zona F4 – Parcheggi pubblici**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.I.;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, spazi di sosta per mezzi pubblici e taxi, da realizzare a raso o multipiano sopra e sotto il suolo. Nel P.I. sono indicate come aree per parcheggi pubblici "F4".
2. Le aree per parcheggi sono dimensionate sulla necessità di parcheggi a servizio della residenza e a servizio delle zone industriali e artigianali.
3. Le aree destinate a parcheggi possono essere utilizzate per il reperimento dei parcheggi a servizio delle attività commerciali, nei limiti delle quantità in esubero sul dimensionamento.
4. La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a ml. 5,50 per il 50% della superficie necessaria; quella dei parcheggi della zona produttiva non potrà essere inferiore a ml. 10, almeno per il 50% della superficie necessaria; in tali ambiti, per aumentare l'assorbimento delle acque meteoriche, si prescrive che almeno la metà delle superfici di parcheggio siano realizzate con materiali drenanti.
5. I parcheggi a livello stradale devono essere dotati di alberature nella misura di almeno 1 albero ogni 40 mq. di parcheggio.
6. Le opere, gli interventi e gli eventuali volumi funzionali previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

## TITOLO IX - VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO

### Art. 45 Viabilità esistente e di progetto e fasce di rispetto stradali

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.I.;

D. Lgs. n. 285/92 “Nuovo codice della strada” e D.P.R. n. 495/1992 “Regolamento d’esecuzione e di attuazione”;

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

#### **Disciplina di zona:**

1. Le aree di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la viabilità.
2. Su esse potranno essere realizzati ampliamenti delle sedi stradali esistenti, fino ad una profondità massima di ml. 5,00, anche se non espressamente indicati sulle planimetrie del P.I..
3. La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa e pertanto in fase di esecuzione essi potranno essere confermate, o subire quelle modifiche dovute alle mutate esigenze progettuali.
4. Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati sull'area, definiti con punti fissi di linee e di livello, dovranno essere approvati, previo sopralluogo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
5. La viabilità secondaria indicata nelle tavole del PI, che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti residenziali e produttivi, dovrà essere realizzata e ceduta al Comune dagli aventi titolo dei PUA o interventi unitari, nel caso detta viabilità sia interclusa in più ambiti di PUA, dovrà essere redatta una progettazione di coordinamento urbanistico che contempli una progettualità complessiva dei PUA interessati, con i relativi impegni prescrittivi di realizzo e cessione della relativa viabilità.
6. Ai sensi del D. Lgs. n. 285/92 “Nuovo codice della strada” e D.P.R. n. 495/1992 “Regolamento d’esecuzione e di attuazione”, sono indicate le fasce di rispetto stradali da rispettarsi ai fini della sicurezza della viabilità, come riportato nella tabella in calce.
7. Le aree incluse nelle fasce di rispetto viarie sono inedificabili, ma possono essere computabili ai fini della determinazione della dimensione delle aziende agricole, per le finalità di edificabilità delle zone agricole stesse.
8. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PATI e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Il piano degli interventi può altresì consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

9. Le fasce di rispetto stradali vengono calcolate in base alla classificazione e tipologia indicata nel D. Lgs. 285/92 ed alla rilevanza gerarchica dell'infrastruttura stradale.
10. Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo con le distanze da rispettare in base alla tipologia delle infrastrutture viabilistiche.

#### **PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (art. 2 del D. Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)**

POSIZIONE	OPERE	Tipo A autostrade	Tipo B extraurbane principali	Tipo C extraurbane secondarie	Tipo D urbane di scorrimento	Tipo E urbane di quartiere	Tipo F locali
fuori dai centri abitati (art. 26 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60 m	40 m	30 m			20 m 10 m se vicinali
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I., sia con INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30 m	20 m	10 m			-
	nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m					non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5 m	5 m	5 m			-
	alberi da impiantare lateralmente alle strade	non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m					non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m
	siepi vive anche stagionali alte sino a 1 m siepi morte alte sino a 1 m realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o cordoli e muretti alti sino a 30 cm)	1 m					1 m
	siepi vive, piantagioni e siepi morte alte più di 1 m o realizzate su cordoli e muretti alti più di 30 cm	3 m					1 m

nei centri abitati (art. 28 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada	30 m			20 m	-	-
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada, <b>in assenza di PRG/PF vigente</b>	30 m			20 m	20 m	10 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3 m			2 m	-	-

## Art. 46 Elettrodotti

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.I.;

Legge n. 36 del 22.02.2001;

L.R. n.27 del 30.06.1993 "Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti";

DPCM 08.07.2003;

### **Disciplina di zona:**

1. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti, ed in particolare della L. 36/2001 e del DPCM 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.
2. L'individuazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti nelle tavole dei vincoli del PI è indicativa. L'esatta determinazione è indicata direttamente dal gestore con le modalità previste dal DM 29.05.2008 che cautelativamente garantiscono, all'esterno della fascia individuata, il non superamento dei valori di qualità di 3micro tesla previsti dal DPCM 8.07.2003.
3. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, asili nido, scuole per l'infanzia, ospedali e luoghi adibiti a permanenza di persone oltre le quattro ore giornaliere.

### **Art. 47 Impianti per la distribuzione dei carburanti**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I.;

D.G.R.V. n. 1562/2004;

D.G.R.V. n. 497/2005;

1. Nel rispetto del piano regionale per la razionalizzazione della rete carburanti e nel rispetto della legislazione vigente in materia, in tutte le zone ed aree e limitatamente alla fascia di rispetto stradale di cui al DM 1404/68, escluse quelle di cui al successivo punto, è consentita l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.
2. Nelle zone territoriali omogenee di tipo A e nelle zone per servizi alla residenza non è ammessa l'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti. Non sono inoltre ammessi nuovi impianti o ampliamento di impianti esistenti a distanza inferiore a 200 m. dagli immobili tutelati ai sensi del DLgs n. 42/04.
3. Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.) anche le strutture per l'assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, le attività commerciali, i servizi di ristoro, i servizi igienici, ecc. solo se strettamente connesse con l'attività principale.
4. Tutti gli impianti per la distribuzione di carburanti devono rispettare le norme di cui alle D.G.R.V. n. 1562/2004 e n. 497/2005, oltre alle vigenti disposizioni regionali in materia, che si intendono qui integralmente riportate, nella quale sono definiti criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati, comprese le allegate norme tecniche di esecuzione.
5. Per gli impianti esistenti è ammesso l'ampliamento solo a seguito di completo adeguamento alla normativa vigente.

### **Art. 48 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I.;

D.Lgs. n. 259/2003;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

***Disciplina di zona:***

1. Il presente articolo ha ad oggetto l'installazione delle infrastrutture per telecomunicazioni:  
torri, tralicci; Impianti radio trasmettenti; Ripetitori di comunicazione elettronica; Stazioni radiobase per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS; Reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre; Reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile; Reti radio a larga banda punto-multipunto.
2. Tutte le infrastrutture per telecomunicazioni dovranno attenersi a quanto previsto dall'art.87 del D.lgs n.259/2003.
3. Il Comune, al fine di garantire il rispetto di quanto previsto dalle sopracitate norme, potrà dotarsi di specifico regolamento per l'insediamento di infrastrutture per le telecomunicazioni.

### **Art. 49 Pozzi di prelievo idropotabile/sorgenti**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I.;

D.Lgs. n. 259/2003;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dalle vigenti normative in materia ed in particolare dal D.P.R. 236/1985. Le fasce di rispetto dalle fonti di approvvigionamento idropotabile determinano vincoli alla trasformazione ed utilizzo, da parte dei proprietari, dei terreni collocati in prossimità dei pozzi e sono finalizzate ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.
2. Il P.I. definisce le seguenti fasce di rispetto:
  - a) fascia di rispetto assoluto: è la zona individuata da un raggio di metri 10 (dieci) con centro dal punto di captazione del pozzo;
  - b) fascia di rispetto allargata: è la zona individuata da un raggio di metri 200 (duecento) con centro dal punto di captazione del pozzo.
3. Nella fascia di rispetto assoluto sono vietati gli insediamenti di nuovi fabbricati a qualsiasi uso destinati mentre sono consentite le costruzioni di servizio ed opere di presa nonché gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria sui fabbricati eventualmente preesistenti, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche e edilizie di legge.
4. Nella fascia di rispetto dei pozzi di pubblico interesse ad uso idropotabile sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
  - dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati; accumulo di concimi organici;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - aree ad uso cimiteriale;
  - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - gestione di rifiuti;
  - stoccaggio di prodotti ovvero di sostanze chimiche pericolose sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - pozzi perdenti,

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
5. Per gli insediamenti o le attività di cui all'elencazione soprastante, se preesistenti, ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento ove possibile ed in ogni caso quelle atte a garantire la loro messa in sicurezza.
  6. Le fasce di rispetto dalle fonti di approvvigionamento idropotabile determinano quindi dei vincoli alla trasformazione ed utilizzo, da parte dei proprietari, dei terreni collocati in prossimità dei pozzi e sono finalizzate ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.
  7. Nella fascia di rispetto è vietato lo scarico nel sottosuolo e nelle falde acquifere sotterranee delle acque di raffreddamento;
  8. Fino a quando sarà utilizzato per usi idropotabili le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona, se previste all'interno della fascia di rispetto, qualora possano interferire con la risorsa idrica, devono essere precedute da preventiva indagine idrogeologica e geognostica puntuale che definisca i criteri e le condizioni indispensabile alla salvaguardia della risorsa stessa.

### **Art. 50 Fascia di rispetto cimiteriale**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I.;

R.D. n. 1265/1934;

Legge n. 166/2002;

L.R. n. 30/2016, Art. 63;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

#### ***Disciplina:***

1. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'Art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni e a quanto previsto dall'art. 28 della legge n. 166 del 2002.
2. Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), 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.

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

3. All'interno dell'area assoggettata a fascia di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di un chiosco a carattere temporaneo e convenzionato con il Comune, di ridotte dimensioni da destinare alla vendita di fiori, piante e prodotti affini per una superficie coperta massima di 25 mq., con l'altezza max. utile di m. 3,00.

#### **Art. 51 Cave e discariche**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I.;

D.Lgs. n. 152/2006 "Norme in materia ambientale";

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

##### ***Disciplina:***

1. Il P.I. aggiorna il censimento delle cave e delle discariche autorizzate, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dal D.Lgs. 36/2003 e L.R 3/2000.
2. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, sono ammessi esclusivamente interventi conservativi e l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'ULSS e dell'Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere.

#### **Art. 52 Vincolo monumentale**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I.;

D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 10;

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

##### ***Disciplina:***

1. Sulle tavole del P.I. sono indicati con colore rosso i fabbricati e le eventuali loro pertinenze, soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004. Per l'esatta individuazione si rimanda ai relativi decreti di istituzione.
2. Gli interventi sui fabbricati e nelle pertinenze vincolate sono subordinati al preventivo parere della Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

**Art. 53 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.I.;

D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142, lett. c);

L.R. n. 11/2004, Art. 45 *decies*;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

**Disciplina:**

1. Sono le fasce di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 (ex 431/1985 "Galasso");
2. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico: fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
3. Per gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di vincolo paesaggistico, dovrà essere preventivamente acquisito il parere della Soprintendenza.
4. Le aree comprese nelle fasce di tutela e di vincolo paesaggistico sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
5. L'edificazione dovrà essere coerente con quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.
6. In merito alle disposizioni in materia di zone territoriali omogenee escluse dalla tutela paesaggistica si rinvia a quanto disciplinato dall'Art. 45 *decies* della L.R. n. 11/2004.

**Art. 54 Vincolo di destinazione forestale L.R. 52/78 e Vincolo paesaggistico Art. 142, lett. g)**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142 lett. g);

L.R. n. 52/1978;

L.R. n.3/2013;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

**Disciplina:**

1. Si riporta quanto indicato nella Tav. A. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" : aree soggette a *Vincolo Paesaggistico* di cui all'art. 142 lett. g) del D. Lgs. n. 42/2004 relativo ai "territori coperti da foreste e da boschi;
2. A dette si applica la definizione di bosco di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978, che istituisce il vincolo all'art. 15, così come modificata dalla L.R. n. 3/2013, Art. 31.

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

3. Il P.I. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando:
  - a) qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo casi autorizzati della Giunta regionale e relative misure di compensazione;
  - b) qualsiasi costruzione edilizia nelle aree boscate;
  - c) sulle aree di cui al comma 1 del presente articolo sono possibili i soli interventi da parte dell'autorità competente (Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio) e quanto stabilito dalla specifica normativa di riferimento.
4. Nel caso di sovrapposizioni tra le zone a destinazione forestale del presente articolo e quelle disciplinate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/04 e art. 142 lettera g), prevalgono per la fascia coincidente le norme del D.Lgs n. 42/04.
5. Eventuali riduzioni delle aree assoggettate alla L.R. 52/78, a seguito di rilevamenti sul campo, attraverso il confronto con le autorità regionali competenti, non costituiscono variante al PATI.

### **Art. 55 Fascia di tutela (Art. 41, L.R. 11/2004)**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I.;

L.R. n.11/2004, Art. 41, lett. g);

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

#### ***Disciplina:***

1. All'interno di tale fascia di tutela ricadente in zona agricola individuata nelle tavole di Piano, fatti salvi gli interventi puntualmente disciplinati dal vigente PI, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi, purché non comportino l'avanzamento verso il corso d'acqua:
  - interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett.a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
  - copertura di scale esterne;
  - interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44 sui fabbricati esistenti;
  - ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico- sanitaria vigente;
  - opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
  - all'interno di tale fascia di tutela per le zone diverse da quelle agricole è fatta salva la disciplina del vigente PI.
2. L'area ricadente all'interno della fascia di tutela può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.
3. Nel caso di sovrapposizioni tra le zone di tutela del presente articolo e quelle disciplinate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/04 e art. 41 della L.R. 11/04 per fiumi e canali decretati (ml. 150), prevalgono per la fascia coincidente le norme del D.Lgs n. 42/04.

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

4. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/2004, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di tutela, determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abitativi.

#### **Art. 56 Fascia di rispetto idraulico**

##### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.I.;

R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

Parere del Genio Civile di Vicenza (Pratica n. P7/2018int) pervenuto in data 21.08.2018 prot. n. 342652

##### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

##### **Disciplina:**

Viene recepito il Parere del Genio Civile di Vicenza (Pratica n. P7/2018int) pervenuto in data 21.08.2018 prot. n. 342652 il quale prevede:

- l'obbligo di assoggettare eventuali interventi che cadano nella fascia di rispetto idraulico di corsi d'acqua demaniali, ai sensi del R.D. n. 523/1904 e s.m.i., al parere del Genio Civile;
  - per i corpi idrici demaniali (vedasi anche l'art. 822 del Codice Civile), in particolare per i corsi d'acqua, anche in difetto di argini o tombinati, è fatto divieto di realizzare o autorizzare fabbricati entro la fascia di rispetto dei 10 metri dall'unghia arginale esterna o dal ciglio superiore delle sponde.
1. Per la rete idrografica presente nel territorio comunale e relativa servitù idraulica è prescritta l'osservanza dei disposti specificati di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.
  2. In conformità all'Art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523:
    - a. va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Consorzi di Bonifica competenti;
    - b. sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o del ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Genio Civile.
  3. In conformità all'Art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368, per gli scoli ed altri corsi d'acqua minori:
    - a. sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente.
  4. All'interno delle fasce di rispetto idraulico di cui al presente articolo sono ammessi, per l'edificazione esistente, esclusivamente:
    - a. interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'Art. 3, c. 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
    - b. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- c. gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e successiva D.G.R.V. n. 3811 del 09.12.2009, limitatamente a quanto previsto dall'Art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
  - d. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente;
  - e. opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
5. Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:
- a. purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
  - b. previo nulla osta dell'ente competente in materia.
6. Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. n. 36/1995).

### **Art. 57 Vincolo idrogeologico e forestale**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I.;

R.D. 16.05.1926 n. 1126; RDL n. 3267/1923; L.R. 52/72; L. 353/2000 e s.m.i.; Prescrizioni di Massima Polizia Forestale.

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

#### ***Disciplina:***

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

### **Art. 58 Allevamenti zootecnici intensivi**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

P.A.T.I.;

art. 50, L.R. 11/2004, Atti di indirizzo lett. d in vigore dal 23/10/2005; Atti di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 (lettera d); Integrazione Atti di indirizzo D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008; Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 158 del 31.05.2007, D.G.R.V. n. 856 del 12.05.2012, D.G.R.V. n. 2439 del 07.08.2007 (Direttiva Nitrati), Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134 del 21 aprile, D.G.R.V. 816 del 06.06.2017 Norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti ai sensi dell'art. 121 (ndr: Piano di Tutela delle Acque) del D. Lgs. 152/2006 (ndr: Norme in materia Ambientale).

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

**Disciplina:**

1. Sono le strutture agricole – produttive adibite ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla DGR 856/2012.
2. Valgono le disposizioni del Piano di Tutela delle Acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e DM 7 aprile 2006.
3. L'individuazione delle fonti di vincolo, riportate a titolo ricognitivo e non esaustivo negli elaborati grafici del P.A.T./ P.I. possono essere modificate e/o integrate, comprese le relative fasce di rispetto (essendo dinamiche), secondo le condizioni rilevabili al momento da idonea relazione agronomica di un tecnico abilitato e acquisito il parere ULSS, senza che ciò costituisca variante al PI.
4. Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti, di nuova costruzione intensivi o nell'attivazione o ampliamento degli stessi e di allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate dalla normativa vigente. Potranno, inoltre essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art.50 LR 11/2004, DGR 856/2012, D.G.R.V. 816 del 06.06.2017 e nel rispetto di ulteriori disposizioni emanate dalla Regione Veneto.
5. In riferimento alla DGR 856/2012:
  - in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
  - in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012, ovvero sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dallo strumento urbanistico vigente (PI) a nuovi insediamenti residenziali, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.
  - si precisa inoltre che per le aree residenziali in cui il Piano degli Interventi prevede nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche ricadenti parzialmente o totalmente all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, l'efficacia di tali previsioni è obbligatoriamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, etc. Tali condizioni di efficacia devono essere richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.
6. Per l'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, o la modifica e/o ampliamento di quelli esistenti dovranno essere rispettate le direttive seguenti:
  - a) riqualificazione, eventuale bonifica del sito e mediante il riordino degli insediamenti esistenti per le parti ritenute idonee, nonché ripristino della qualità ambientale anche attraverso la dotazione delle prescritte urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
  - b) forme di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di fasce verdi di adeguata larghezza e piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- c) impiego di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;
- d) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, altezza limitata a due piani fuori terra, utilizzo di coperture verdi e/o tradizionali, serramenti in legno, intonaci a calce, uso della pietra o del mattone lavorata a vista;
- e) impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
- f) utilizzo di fonti rinnovabili di energia (solare termico, fotovoltaico, geotermico ecc.) su edifici diversi da quelli di nuova realizzazione per i quali corre già l'obbligo (almeno 1 KW per ogni unità abitativa e 5 KW per fabbricati industriali art.1 comma 289 Legge finanziaria 2008);
- g) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc..

### **Art. 59 Verde privato**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I.;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02.b - Zone significative: San Pietro Vecchio, scala 1:2000;

#### ***Disciplina:***

1. Comprendono i parchi, giardini o aree verdi intercluse. Comprendono, altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.
2. Entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, ecc. .
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 3, Comma 1, lett. a), b), c) e d) senza demolizione integrale del DPR 380/2001, possono essere concessi ampliamenti unicamente per il ricavo dei servizi igienici fino ad un massimo di 30 mc. Sui volumi pertinenziali (autorimesse, baracche e simili) legittimamente esistenti sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione comportanti anche la demolizione, la ricostruzione e l'accorpamento finalizzati al miglior inserimento dei manufatti nel contesto ambientale paesaggistico.
4. Per tutti gli interventi previsti all'interno della zona inserita all'interno del vincolo del D.Lgs 42/2014 deve essere richiesto il parere degli uffici competenti;
5. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente di pregio o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.
6. Il Comune può autorizzare l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai nonché la realizzazione di attrezzature pertinenziali quali voliere, chioschi, gazebi, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili: questi interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale. Qualora l'area a verde privato risulti pertinenziale ad attività produttiva, commerciale o direzionale, vi possono essere localizzate le

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

superfici a verde e a parcheggio purché piantumato e con superficie di calpestio totalmente permeabile.

7. Il comune può autorizzare la realizzazione di autorimesse interrato nei limiti di cui alla L 122/'89 purché correttamente inserite nell'ambiente circostante.

## **Art. 60 Coni visuali**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I.;

### ***Disciplina:***

1. Nelle parti di territorio comprese nel raggio di 50 m dall'origine del cono visuale e con un angolo di 45° rivolto alla direttrice di sviluppo del paesaggio, è vietata l'interposizione di ostacoli (nuova edificazione e cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino in modo significativo la percezione.

## **Art. 61 Elementi della rete ecologica comunale**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I.;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

### ***Disciplina:***

1. La rete ecologica è un sistema interconnesso e polivalente di ecosistemi caratterizzati dalla presenza di popolazioni vegetali e/o animali, configurato dal P.A.T.I. per le finalità più ampie di:
  - conservazione della natura;
  - tutela della biodiversità;
  - sostenibilità delle trasformazioni insediative territoriali;
  - conservazione delle risorse della naturalità territoriale.
2. Essa è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da gangli primari e secondari. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete:
  - a) le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
  - b) aree boscate;
  - c) corsi d'acqua naturali e artificiali;
  - d) prati, pascoli ed incolti;
  - e) siepi e filari;
  - f) neo-ecosistemi paranaturali.

### ***PRESCRIZIONI E VINCOLI DA P.A.T.I.***

3. Non sono consentiti interventi che possano limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici. Nella realizzazione di qualsiasi intervento di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, tenendo conto delle specie anche di piccole dimensioni e limitata vagilità, si provveda a individuare i siti riproduttivi, di rifugio, di alimentazione,

le zone di svernamento e quelle di residenza estiva, al fine di porre in essere le seguenti indicazioni prescrittive:

- impedire l'ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco;
- favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti, di sezione quadrata o rettangolare) con una apertura minima di 40- 50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80-100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso è che vi sia una pendenza di almeno 1'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 metri in base alle aree individuate nel monitoraggio ante-operam;
- installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;
- verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti sulla base delle evidenze derivanti dai monitoraggi".

4. Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, nei casi in cui sia stato specificatamente valutato che le proposte progettuali (opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale), generino effetti significativi negativi sulla rete ecologica, con esclusione delle aree nucleo per le quali si rimanda alla normativa specifica, si dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione ambientale in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti compensata o accresciuta. Si richiamano le norme di tutela del PTCP relativamente agli elementi individuati dallo stesso.

5. Con riferimento alla specifica tutela delle aree nucleo :

- la gestione dell'agricoltura in queste aree deve essere indirizzata, anche mediante interventi di incentivazione e sostegno tecnico e finanziario, al mantenimento delle componenti di interesse ecologico e della biodiversità complessiva;
- in sede di progettazione edilizia dovrà essere effettuata una ricognizione dell'area di intervento e se a seguito della ricognizione dovesse emergere che gli interventi da realizzarsi possono interferire con habitat, habitat di specie e specie, dovrà essere valutata la possibilità di modificare il progetto in relazione alle particolari esigenze di tutela del sito della rete Natura 2000 considerato. In base alla ricognizione effettuata l'intervento dovrà essere organizzato in modo tale da non interferire con gli habitat e le specie floristiche e faunistiche, oggetto di tutela, eventualmente individuate;

Nell'attuazione di un qualsiasi articolo delle presenti N.T. all'interno delle aree nucleo, si rimanda a quanto previsto dalle direttive e prescrizioni dell'art 20 - biodiversità: siti di importanza comunitaria e zone di protezione speciale

Eventuali interventi localizzati all'interno della rete ecologica, dovranno essere preferibilmente localizzati nelle aree marginali della rete stessa: in sede di progettazione edilizia dovrà essere effettuata una ricognizione dell'area di intervento e se a seguito della ricognizione dovesse emergere che gli interventi da realizzarsi possono interferire con habitat, habitat di specie e specie, dovrà essere valutata la possibilità di modificare il progetto in relazione alle particolari

esigenze di tutela del sito della rete Natura 2000 considerato. In base alla ricognizione effettuata l'intervento dovrà essere organizzato in modo tale da non interferire con gli habitat e le specie floristiche e faunistiche di pregio eventualmente individuate.

6. La realizzazione e il mantenimento degli elementi della rete ecologica previsti dal PAT sono vincolanti. Dovranno essere conservate le formazioni vegetali presenti lungo i corsi d'acqua e i corridoi ecologici così come cartograficamente rappresentati nelle tavole del PATI in oggetto e che potrebbero fungere da habitat per specie identificate come potenzialmente presenti. Nelle isole ad elevata naturalità e nei corridoi ecologici, è vietata la riduzione degli apparati boschivi e delle siepi, fatto salvo quanto previsto e consentito dalla normativa vigente.  
All'interno dei corridoi ecologici è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l'habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica, inoltre sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai medesimi.

## **TITOLO X - PEREQUAZIONE URBANISTICA**

### **Art. 62 Le aree di trasformazione urbanistica**

#### *CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA E COMPENSAZIONE NEGOZIATA:*

1. A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 gli ambiti individuati dal presente Piano possono essere assoggettabili a perequazione; seguono criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il Piano degli Interventi (P.I.), i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'art. 37.
3. Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata.
4. Resta in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione sui criteri applicativi e la quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione/compensazione e della "convenienza pubblica", considerato che la integrale cessione a titolo gratuito, con vincolo o monetizzate delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.
5. La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).
6. Nel caso in cui gli interventi possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può, in concerto con i proprietari, procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04 e quanto previsto dall'art. 16 del DPR n. 380/01 e smi
7. Gli interventi oggetto di perequazione urbanistica devono essere definiti tramite progetto unitario, attuabile anche per stralci, tale da garantire l'unitarietà dell'intervento.
8. Gli accordi stipulati ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi nei modi e nelle forme consentite dalla legislazione vigente

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

9. Il Comune utilizza le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.
10. Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree e/o vincolo di destinazione d'uso o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A. o strumento ad esso assimilabile.
11. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
12. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.
13. Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune può procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
14. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.
15. Gli standard urbanistici richiesti sono calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo secondo le procedure e quantità di cui alle presenti norme.

#### *CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO:*

16. Ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04 il PI individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.
17. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREDE) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e), e sono liberamente commerciabili. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate, in funzione degli obiettivi di cui al comma 1, ovvero delle compensazioni di cui all'articolo 37, nel rispetto dei parametri e dei limiti di cui all'articolo 13, comma 1, lettera k).".
18. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
19. Il P.I. determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della vetustà, dello stato di conservazione, e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

### **Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino**

#### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

20. L'entità del credito è determinata con specifica disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri sopradescritti.
21. Viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

#### **CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA**

22. L'art. 37 della L.R. 11/04 disciplina la compensazione urbanistica. E' l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
23. La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi. Detta determinazione è disciplinata con apposito atto del Consiglio Comunale.
24. Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

#### **CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (S.U.A.P.)**

25. Per le attività produttive in zona propria ed impropria trova integrale applicazione: Art.13, comma 1, lett. n), L.R. n. 11 del 23.04.2004 L.R. n. 04 del 26.06.2008D. Lgs. n. 112 del 31.03.1998, D.P.R. 160/2010 E D.G.R.V. 832/2010, L.R. n. 55 del 31.12.2012, circolare regionale n. 1 del 20.01.2015

## **TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE**

### **Art. 63 Misure di mitigazione e compensazione ambientale**

1. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), redatta in fase di definizione del P.A.T.I., sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazione e compensazione per ridurre e bilanciare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.
2. Da quanto premesso si specifica che i singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una quota parte di quanto sopra riportato, in misura proporzionale al proprio specifico carico urbanistico e la relativa normativa di attuazione;
3. la localizzazione delle misure stesse dovrà essere stabilita in sede di P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, che prevede alla lettera m) la convenzione urbanistica, la quale disciplinerà i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e il privato interessato.
4. Si demanda ad apposito atto di Giunta Comunale la definizione delle modalità operative di dettaglio per la ripartizione delle incombenze sopra riportate tra le aree di progetto, nel rispetto delle disposizioni generali del presente articolo.

### **Art. 64 Criteri di verifica e modalità di monitoraggio VAS**

1. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi previsti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
2. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS al P.A.T.I., le componenti ambientali indicate (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono quelle riportate all'interno del Rapporto Ambientale VAS del P.A.T.I.
3. Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune di Altissimo, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.
4. Nella fase di attuazione del PATI tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.
5. L'Amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica e provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

### **Art. 65 Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. e verifica della necessità di avviare la procedura di VInCA degli strumenti urbanistici attuativi**

1. In merito alle ipotesi di esclusione dalla procedura di Assoggettabilità a V.A.S. di P.U.A., si richiama quanto disciplinato dalla D.G.R.V. n. 1717/2013 e D.G.R.V. n. 1646/2012.
2. Per nuove previsioni urbanistiche da assoggettarsi a P.U.A., la procedura di assoggettabilità alla V.A.S. dovrà essere avviata in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo.

3. Le nuove previsioni urbanistiche dovranno prevedere sempre la verifica della necessità di avviare la procedura per la Valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.; inoltre per tutti gli strumenti di pianificazione attuativa insistenti in area residenziale, dovrà essere obbligatoria la verifica puntuale finalizzata all'applicazione della fattispecie di esclusione di cui al paragrafo 2.2, punti 2 e 6, dell'allegato A alla D.G.R.V. n. 1400/2017, al fine di semplificare l'iter autorizzativo di progetti ed interventi.

**Art. 66 Energia prodotta da fonti rinnovabili**

1. Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi del decreto legislativo 387/2003, sono dichiarate di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti.
2. La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, come definiti dalla normativa vigente, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti alle procedure di autorizzazione di cui all'Art. 12 del D.Lgs. n.387/2003 e agli Articoli 4 e 6 del D.lgs. n.28/2011 e s.m.i., oltre a quanto stabilito dal D.P.R. n.380/2001.
3. Al fine di contemperare il ricorso all'uso di fonti energetiche rinnovabili con le esigenze di tutela della salute umana, di protezione dell'ambiente e di tutela del paesaggio, di contenimento del consumo di suolo, di preservazione delle risorse naturalistiche, relativamente agli impianti energetici a biomassa, agli impianti energetici a biogas e gas di discarica e di processi di depurazione di potenzialità uguale o superiore a 999 kW elettrici si applicano le disposizioni di cui ai commi seguenti (così come disciplinato dall'Art. 111 della L.R. n. 30/2016).
4. Tutti i manufatti che costituiscono gli impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse quali digestore, vasca di caricamento delle biomasse, vasca di stoccaggio dell'effluente/concimaia, impianti di combustione o gassificazione della biomassa per la cogenerazione di energia elettrica e calore, devono essere collocati ad una distanza pari a:
  - a) per gli impianti sopra i 1.000 kW elettrici di potenza:
    1. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili sparse: 150 metri;
    2. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili concentrate (centri abitati): 300 metri;
  - b) per gli impianti sopra i 3.000 kW elettrici di potenza:
    1. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili sparse: 300 metri;
    2. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili concentrate (centri abitati): 500 metri.
5. I manufatti e le installazioni relativi agli impianti energetici di cui al comma 3 possono essere autorizzati qualora conformi alle disposizioni stabilite per gli elementi costituenti la rete ecologica, come individuata e disciplinata nei piani urbanistici approvati o adottati e in regime di salvaguardia ai sensi dell'articolo 29 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e dell'articolo 12, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
6. Qualora la realizzazione di tali manufatti ed installazioni sia condizionata all'esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione e di riequilibrio ecologico e ambientale, l'esercizio degli impianti è subordinato al completamento degli interventi predetti, ovvero alla presenza di adeguate garanzie finanziarie per la loro realizzazione.

## Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino

### NORME TECNICHE OPERATIVE

7. In assenza di piani urbanistici con individuazione e disciplina degli elementi della rete ecologica, le disposizioni di cui al comma 5 e 6 si applicano con riferimento alla rete ecologica individuata e normata nei piani gerarchicamente sovraordinati.
8. I manufatti e le installazioni relativi agli impianti energetici di cui al comma 3 possono essere autorizzati qualora conformi alle prescrizioni contenute negli elaborati di valutazione ambientale strategica e pareri connessi relativi al piano energetico regionale, al piano regionale di tutela e risanamento dell'atmosfera e, ove presenti, ai piani energetici comunali.
9. La Giunta regionale, al fine di predisporre le linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, ai sensi del decreto ministeriale 10 settembre 2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", avvia attività di studio per definire le ulteriori misure atte a garantire il rispetto delle esigenze pubbliche di tutela, prevenzione e preservazione di cui al comma 3.
10. Sino all'entrata in vigore delle linee guida regionali di cui al comma 9, gli impianti energetici di cui al comma 3, e loro ampliamenti, possono essere autorizzati in zona agricola esclusivamente qualora richiesti dall'imprenditore agricolo a titolo principale.
11. La Giunta regionale è autorizzata ad emanare provvedimenti esplicativi e di indirizzo in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo.
12. Le norme di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di cui al comma 3 a servizio di opere pubbliche o di pubblica utilità e agli ampliamenti di quelli già esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

## **TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 67 Dergoghe**

1. In applicazione alla Legge Regionale n.11/2004 e dell'art. 14 D.P.R. 380/2001, sono richiamate le disposizioni che consentono al Sindaco di rilasciare concessioni in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali quando riguardino edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona; la deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, definiti dalle N.T.O. del P.I.

### **Art. 68 Disposizioni transitorie**

1. Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua approvazione ed entrata in vigore si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per i titoli autorizzativi rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, che varranno anche in caso di eventuali varianti, salvo che i relativi lavori siano stati regolarmente iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dal loro inizio o entro il termine espressamente previsto nel titolo autorizzativo.

### **Art. 69 Tolleranze**

1. Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze entro il limite dell'2%.

### **Art. 70 Norme abrogate**

1. Con l'entrata in vigore del presente P.I. sono abrogate le disposizioni del precedente Piano e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

**ALLEGATO SCHEMA "CONV" P.U.A. art. 19 l.r. 11/2004**

**COMUNE DI SAN PIETRO MUSSOLINO**

Provincia di Vicenza

N° di rep.

Oggetto: Piano di lottizzazione residenziale/produttivo "\_\_\_\_\_".

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**ai sensi dell'art. 19 L.R. 11/2004**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in San Pietro Mussolino, presso la sede Municipale, Via....., avanti a me \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_ iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di \_\_\_\_\_ senza l'assistenza dei testimoni avendovi i camparenti, tra loro d'accordo e con il mio consenso, rinunciato.

Sono comparsi i Signori della cui identità personale, qualifica e potere di firma io Notaio sono certo:

- .....

**PREMESSO**

- che il Piano urbanistico attuativo (.....) residenziale/produttivo è costituito da un'area destinata, dal P.I. stesso, in zona.....
- che il Piano urbanistico attuativo (.....) di cui trattasi, redatto ..... si compone indicativamente dei seguenti elaborati:
  - Relazione
  - Documentazione fotografica
  - Tabelle stereometriche - elenco catastale delle proprietà
  - Norme di attuazione
  - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
  - Relazione geotecnica (D.M. 11.03.1988).
  - Schema di convenzione
  - Tav. 1 - scala 1:5000 - Estratto PI vigente
  - Tav. 2 - scala 1:2000 - Planimetria di inquadramento
  - Tav. 3 - scala 1:1000 - Ambiti di intervento
  - Tav. 4 - scala 1:500 - Planimetria stato di fatto
  - Tav. 5 - scala 1:500 - Viabilità - parcheggi - verde
  - Tav. 6 - scala 1:500 - Lottizzazione delle aree
  - Tav. 7 - scala 1:500 - Sezioni stradali tipo
  - Tav. 8 - scala 1:500 - Sistemazione aree verdi - parcheggi - viabilità
  - Tav. 9 - scala 1:500 - Accessibilità percorsi esterni (L. 13/89)
  - Tav. 10 - scala 1:500 - Schema reti fognatura
  - Tav. 11 - scala 1:500 - Schema rete elettrica e telefonica
  - Tav. 12 - scala 1:500 - Schema rete acquedotto e gas metano
  - Tav. 13 - scala 1:500 - Progetto impianto elettrico pubblica illuminazione
  - Tav. 14 - scala 1:500 - Planivolumetrico
  - Tav. 15 - scala 1:500 - Aree da cedere
  - Tav. 16 - scala 1:500 - Mitigazione ambientale
- che tale Piano ha avuto il parere favorevole della Commissione Edilizia ed Ornato in data .....
- che il Piano stesso prevede ai sensi dell'art. 28 comma 5° della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni e ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27.06.1985 n. 61 la stipula fra il Comune e la Ditta Concessionaria di una convenzione concernente gli obblighi in ordine all'attuazione del Piano stesso;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

tra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

**Art. 1**

La premessa in narrativa è parte integrante della presente convenzione.

**Art. 2**

**Attuazione del Piano**

La Ditta Concessionaria, avente titolo si impegna a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione residenziale di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto, che vengono allegati alla presente convenzione, della quale fanno parte integrante, assumendo in modo specifico e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stesso, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

**Art. 3**

**Opere di Urbanizzazione primaria: onere complessivo - scomputo contributo**

Dalla relazione allegata risulta che la presente convenzione si riferisce ad una lottizzazione a scopo residenziale nella quale è prevista:

- per la parte residenziale una volumetria edificabile pari a mc .....

Di conseguenza, applicando l'onere prescritto dalle tabelle comunali con delibere di C.C. n.... del .... **per l'urbanizzazione primaria** risulta a carico della Ditta Concessionaria il seguente onere complessivo:

mc .....x €/mc .....= € .....

Le opere di urbanizzazione primaria relative alla presente lottizzazione risultano le seguenti:

- STRADE all'interno del Piano di Lottizzazione residenziale per una superficie di mq ..... per l'accesso ai lotti, della larghezza di ml. 7.00 interamente asfaltate con i marciapiedi rialzati aventi una larghezza di m. 1,50, per una superficie di mq ....., il tutto per complessivi mq .....
- PARCHEGGI per complessivi mq .....
- FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE di tipo separato completa di pozzetti stradali d'ispezione e di raccolta ai lotti;
- RETE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E F.M. completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE completa di quadro elettrico;
- RETE TELEFONICA completa di allacciamenti ai lotti;
- VERDE PER COMPLESSIVI mq ....., comprensivo anche della quota di verde secondario di cui all'art. ....

Le sopradescritte opere di urbanizzazione primaria, eseguite con le modalità e le prescrizioni di legge secondo il progetto allegato alla presente completo di computo metrico e preventivo di spesa comportano una spesa complessiva di € ..... cioè superiore al contributo di € ..... che la Ditta Concessionaria dovrebbe versare al Comune di San Pietro Mussolino per gli oneri di Urbanizzazione primaria secondo i dettami della L.R. ....

Di conseguenza, riferendosi a quanto previsto dall'art. 11 della Legge 10/77, la Ditta Concessionaria si impegna a realizzare, a totale proprie cure e spese, le opere di Urbanizzazione primaria previste e necessarie per l'Urbanizzazione del terreno della presente convenzione, a scomputo totale del contributo prescritto.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte nel presente articolo e meglio precisate nel computo metrico, preventivo di spesa e disegni di progetto, dovranno essere realizzate previa accordi con l'U.T.C. e con gli uffici tecnici dei competenti Enti gestori dei diversi impianti tecnici.

**Art. 4**

**Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta Concessionaria si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune tutte le aree destinate a strade, a parcheggi, a verde, come indicate negli elaborati grafici allegati.

Gli oneri relativi a tale trasferimento saranno a totale carico della Ditta Concessionaria.

**Art. 5**

**Opere di urbanizzazione secondaria - onere complessivo -**

La quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria a carico della Ditta Concessionaria determinata in relazione alla cubatura e superficie massima edificabile, prevista dal Piano di lottizzazione è di € .....

Detto importo è stato versato presso la Tesoreria Comunale in data ..... con quietanza n. ....

**Art. 6**

**Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria tempi di esecuzione.**

La Ditta Concessionaria si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti artt. 3 e 5 entro 90 gg. dalla data di notifica dell'autorizzazione a lottizzare. Tali opere, saranno ultimate, comunque entro e non oltre tre anni dalla data riportata in calce alla presente convenzione.

Qualora allo scadere dei termini stabiliti le opere non risultassero completate, senza giustificati motivi, il Sindaco potrà esaminare l'opportunità di concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori suindicati.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e la Ditta Concessionaria.

**Art. 7**

**Trasferimento oneri**

Qualora la Ditta Concessionaria avesse ad alienare aree oggetto della Lottizzazione prima del completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando l'obbligo della Ditta Concessionaria alla realizzazione di tali opere, essa dovrà esplicitamente rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

## **Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

Al termine delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria la ditta Concessionaria, chiederà a mezzo lettera raccomandata l'accertamento dell'avvenuta esecuzione delle opere stesse e la redazione del verbale di ultimazione dei lavori, che sarà fatto entro 60 gg. dal ricevimento della richiesta.

Contestualmente al permesso a lottizzare potranno essere rilasciati anche i singoli permessi di costruire relativi alla costruzione degli edifici residenziali, questi però non potranno essere resi abitabili o agibili in mancanza della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 8**

##### **Collaudo**

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria saranno trasferite gratuitamente al Comune di San Pietro Mussolino dopo che il tecnico designato dal Comune stesso avrà provveduto al collaudo delle opere.

Il collaudo dovrà avvenire entro il 2° semestre dalla data di ultimazione dei lavori.

Prima del collaudo la Ditta Concessionaria avrà fatto redigere il tipo di frazionamento per la identificazione catastale di tutte le aree destinate all'utilizzazione pubblica da cedersi al Comune.

#### **Art. 9**

##### **Manutenzione e custodia delle opere**

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano di Lottizzazione di cui agli artt. 3 e 5 e fino alla consegna definitiva al Comune, tutti gli oneri di manutenzione e custodia sono a totale carico della Ditta Concessionaria

#### **Art. 10**

##### **Vigilanza**

Il Sindaco si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato e alle condizioni esecutive allegate alla presente convenzione.

Qualora siano riscontrate difformità, entro 30 giorni dal riscontro, il Sindaco diffiderà la Ditta Concessionaria ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

Qualora la Ditta Concessionaria non ottemperasse a tali obblighi il Comune interverrà direttamente rivalendosi sulla cauzione, con pieno diritto di ricorrere alla procedura coattiva di cui al R.D. 14.04.1910 n. 639 per la spesa non coperta.

#### **Art. 11**

##### **Cauzione**

A garanzia degli obblighi assunti, con la presente convenzione, la Ditta Concessionaria si impegna a costituire fidejussione bancaria o assicurativa, a deposito cauzionale pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazione, come risulta dall'allegato computo metrico estimativo ed all'art. 3 e 5 della presente convenzione ammontante a € 194.863,58.

#### **Art. 12**

##### **Regime fiscale**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente convenzione sono a carico della Ditta Concessionaria con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici previsti dall'art. 20 della Legge 28.01.1977 n. 10.

#### **Art. 13**

##### **Richiamo alle norme di legge e di regolamento**

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione e per quanto riguarda le sanzioni, si fa riferimento alla Legge 28.01.1977 n. 10 ed alla L.R. 27.06.1985 n. 61.

#### **Art. 14**

##### **Trascrizione**

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso conservatore di ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 15**

##### **Rinuncia all'ipoteca legale**

Il presente atto sarà registrato e trascritto a spese della Ditta Concessionaria.

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 16**

##### **Entrata in vigore della presente convenzione**

La presente convenzione è immediatamente produttiva di effetti per la Ditta Concessionaria, mentre diverrà tale per il Comune di San Pietro Mussolino a seguito delle superiori approvazioni.

La convenzione definitiva dovrà essere stipulata entro 60 gg. dalla comunicazione dell'avvenuta esecutività del P.U.A.

## **Variante n. 3 al P.I. di San Pietro Mussolino**

### NORME TECNICHE OPERATIVE

Letto, confermato e sottoscritto

San Pietro Mussolino lì \_\_\_\_\_

**LA DITTA CONCESSIONARIA**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**