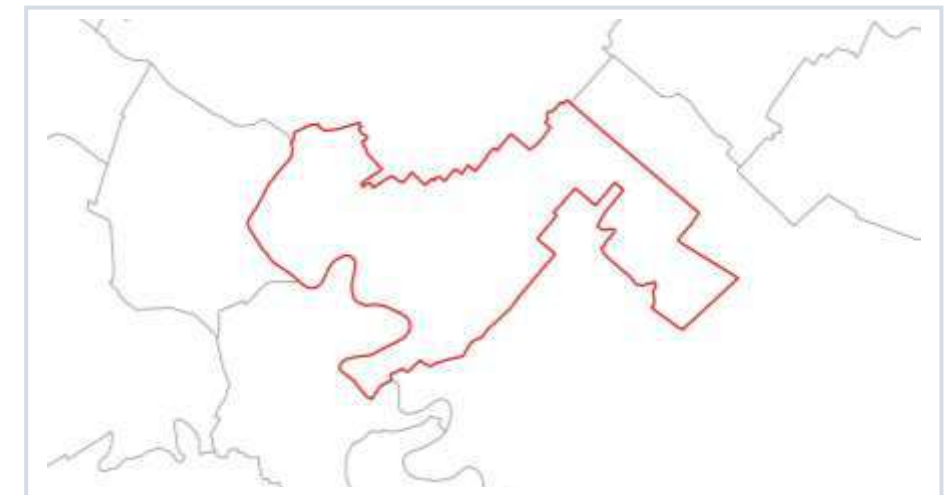




# P.I.

## PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 10

NOVEMBRE 2019 MODIFICHE PUNTUALI E NORMATIVE AL PI



# R01

## RELAZIONE TECNICA

|                        |   |
|------------------------|---|
| Sindaco                | CLAUDIO MARIAN                                |
| Resp. del procedimento | FILIPPO FERRARESE                             |
| Resp. Serv. Tecnici    | NICOLETTA MODANESE                            |
| Progettisti            | ROBERTO ROSSETTO<br>STEFANO MARIA DOARDO      |
| Collaborazione         | ANDREA ZORZ<br>RICCARDO PARO<br>MARCO URGENTI |

**Terre s.r.l.**

Venezia | Parco Scientifico Tecnologico Vega | 30175, Via delle Industrie, 15  
+39 041 5093216 [terre@terre-srl.com](mailto:terre@terre-srl.com) PEC: [terre.srl@pec.it](mailto:terre.srl@pec.it) [www.terre-srl.com](http://www.terre-srl.com)





|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>OGGETTO E CONTENUTI.....</b>                      | <b>5</b>  |
| 1.1      | Oggetto .....  | 5         |
| 1.2      | Temi della Variante.....                             | 5         |
| 1.3      | Elaborati costitutivi della Variante .....           | 5         |
| 1.4      | Valutazione delle richieste .....                    | 6         |
| 1.5      | Modifiche normative e puntuali.....                  | 6         |
| <b>2</b> | <b>REPERTORIO DELLA VARIANTE.....</b>                | <b>7</b>  |
| 2.1      | Localizzazione delle modifiche puntuali .....        | 7         |
| 2.2      | Compatibilità con il PAT .....                       | 8         |
| 2.3      | Sintesi delle modifiche .....                        | 9         |
| 2.3.1    | Modifica puntuale n. 1 .....                         | 9         |
| 2.3.2    | Modifica puntuale n. 2 .....                         | 9         |
| 2.3.3    | Modifica puntuale n. 3 (richiesta n. 1).....         | 9         |
| 2.3.4    | Modifica puntuale n. 4 .....                         | 9         |
| 2.3.5    | Modifica normativa n. 5 .....                        | 9         |
| 2.3.6    | Modifica puntuale n. 6 (richiesta n. 2).....         | 9         |
| 2.3.7    | Modifica puntuale n. 7 .....                         | 9         |
| <b>3</b> | <b>REPERTORIO CARTOGRAFICO.....</b>                  | <b>10</b> |
| 3.1      | Modifica puntuale 1 – Scala 1:2.000 .....            | 10        |
| 3.2      | Modifica puntuale 1 – Scala 1:5.000 .....            | 11        |
| 3.3      | Modifica puntuale 2 – Scala 1:2.000 .....            | 12        |
| 3.4      | Modifica puntuale 2 – Scala 1:5.000 .....            | 13        |
| 3.5      | Modifica puntuale 3 – Scala 1:2.000 .....            | 14        |
| 3.6      | Modifica puntuale 3 – Scala 1:5.000 .....            | 15        |
| 3.7      | Modifica puntuale 4 – Scala 1:2.000 .....            | 16        |
| 3.8      | Modifica puntuale 4 – Scala 1:5.000 .....            | 17        |
| 3.9      | Modifica puntuale 6 – Scala 1:2.000 .....            | 18        |
| 3.10     | Modifica puntuale 6 – Scala 1:5.000 .....            | 19        |
| 3.11     | Modifica puntuale 7 – Scala 1:2.000 .....            | 20        |
| 3.12     | Modifica puntuale 7 – Scala 1:5.000 .....            | 21        |
| 3.13     | Legenda elaborati cartografici – scala 1:2.000 ..... | 22        |
| 3.14     | Legenda elaborati cartografici – scala 1:5.000 ..... | 23        |
| <b>4</b> | <b>MODIFICHE NORMATIVE.....</b>                      | <b>24</b> |
| Art. 5.  | Destinazioni d’uso.....                              | 24        |
| Art. 42. | Zone “D1” .....                                      | 24        |





# 1 OGGETTO E CONTENUTI

## 1.1 Oggetto

Il Comune di **Noventa di Piave** è dotato di il Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 16/12/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 3 del 17/01/2014 è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21/02/2014. A seguito dell'approvazione ed efficacia del sopraccitato PAT il PRG, comprese le sue varianti, ha assunto valore di Piano degli Interventi ai sensi del comma 5 bis art.48 per le parti con esso compatibili.

Dalla data di entrata in vigore del PAT, ad oggi, si sono succedute diverse varianti al Piano degli Interventi, tutte peraltro consultabili nel sito web del Comune.

Oggi l'amministrazione Comunale intende procedere alla redazione di una nuova variante puntuale al P.I. vigente al fine di recepire 2 Istanze presentate dai cittadini e alcune modifiche necessarie all'aggiornamento del Piano.

La presente è la **Variante n. 10 al PI** e prevede modifiche puntuali normative e alla zonizzazione come da prescrizioni contenute nella LR 23 Aprile 2004 "Norme per il Governo del Territorio e in materia di paesaggio", e n. 11 e LR 14 Giugno 2017, n. 14 "Disposizione per il contenimento del consumo di suolo".

## 1.2 Temi della Variante

La variante n. 10 al PI si compone dei seguenti temi:

- **Valutazione di n. 2 richieste** presentate dalla cittadinanza pervenute all'Amministrazione valutate e in parte recepite con modifiche puntuali al PI ai temi della zonizzazione e della viabilità.
- **N. 1 modifica normativa** resa necessaria ai fini dell'aggiornamento delle NTO sulla base di motivazioni ed esigenze espresse dall'ufficio tecnico;
- **N. 4 modifiche puntuali** al PI per l'allineamento e l'aggiornamento cartografico, a seguito della fase di concertazione con l'ufficio tecnico, del PI attraverso l'introduzione di alcune modifiche puntuali alla zonizzazione.

## 1.3 Elaborati costitutivi della Variante

**Elaborati Tecnici:**

- R01. Relazione Tecnica.
- R02. Asseverazione Idraulica

**Elaborati Normativi adeguati dalla variante 10 al PI:**

- Norme Tecniche Operative – NTO.

**Elaborati cartografici adeguati alla variante 10 al PI:**

- Tav 13.1.1a - Zonizzazione - Noventa Ovest - scala 1:5.000;
- Tav 13.1.1b - Fragilità - Noventa Est - scala 1:5.000;
- Tav. 13.1.2a - Zonizzazione - Noventa Ovest - scala 1:5.000;
- Tav 13.1.2b - Fragilità - Noventa Est - scala 1:5.000;
- Tav 13.3.1 - Zonizzazione - Romanzio - scala 1:2.000;
- Tav 13.3.2 - Zonizzazione - Sabbionera - Zona Artigianale Ovest - scala 1:2.000;
- Tav 13.3.3 - Zonizzazione - Zonizzazione - Capoluogo - scala 1:2.000;
- Tav 13.3.4 - Zonizzazione - Zona Artigianale Est - scala 1:2.000;
- Tav 13.3.5 - Zonizzazione - Santa Teresina - scala 1:2.000.



## 1.4 Valutazione delle richieste

Sono pervenute all'Amministrazione **2 richieste** modifica del PI valutate nel seguente modo:

| N. | PROT.   | DATA       | SINTESI  | VALUTAZIONE  | MODIFICA PUNTUALE N. |
|----|---------|------------|--|--|----------------------|
| 1  | 0018225 | 24/12/2019 | Riclassificazione di una porzione della zona C1/56 in zona agricola  | <p><b>ACCOGLIBILE</b></p> <p>La richiesta è accoglibile in quanto viene evidenziata una non corretta definizione del perimetro della zona C1/56 rispetto alla suddivisione catastale, alla conformazione territoriale e all'utilizzo effettivo dei luoghi.</p> <p><b>Modifiche introdotte:</b></p> <p>L'accoglimento della richiesta comporta la modifica dei temi della zonizzazione del PI e della viabilità, con l'aggiornamento degli elaborati di piano 13.1.2a, 13.1.2b e 13.3.5.</p>  | 3                    |
| 2  |         | 29/10/2019 | Privazione dell'edificabilità del lotto n. 13a e riclassificazione della porzione di zona C2/3 in cui insiste. | <p><b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b></p> <p>Si ritiene accoglibile la richiesta per quanto riguarda la rimozione dell'intervento diretto di attuazione e dell'edificabilità prevista da questo nell'area.</p> <p>Non si ritiene accoglibile la riclassificazione dell'area poiché ciò comporterebbe la frammentazione della zona C2/3 in cui insiste.</p> <p><b>Modifiche introdotte:</b></p> <p>L'accoglimento della richiesta comporta la modifica dei temi della zonizzazione del PI, dei lotti liberi e dei comparti obbligatori previsti nell'area oggetto di richiesta con l'aggiornamento degli elaborati di piano 13.1.2a, 13.1.2b e 13.3.1.</p> | 6                    |

## 1.5 Modifiche normative e puntuali

Oltre alle modifiche conseguenti alle Richieste sono previste altre 4 modifiche "d'ufficio" per adeguamento e allineamento cartografico del PI:

### 1. Modifica puntuale n.1:

Si tratta di un allineamento cartografico su base catastale che comporta la modifica della zonizzazione del parcheggio limitrofo alla zona C1/1 in località Romanziol.

### 2. Modifica puntuale n.2:

Si tratta di un allineamento cartografico del PI rispetto ai Piani Norma n. 19 e 20 approvati che comporta una rettifica della zonizzazione con la riclassificazione di una porzione di area a servizi di interesse comune che viene ricompresa nella zona D1.

### 3. Modifica puntuale n.4:

Si tratta di ridefinire una porzione di un'area destinata a servizi di interesse comune in previsione della realizzazione dell'ecocentro comunale, modificandone la previsione d'uso, l'area si trova all'interno dell'area produttiva.

### 4. Modifica normativa n.5:

Viene introdotta una modifica normativa agli articoli 5 e 42 delle NTO del PI per l'introduzione della definizione relativa ai depositi commerciali previsti in zona D1.

### 5. Modifica puntuale n.7:

Si tratta di ridefinire una porzione di un'area destinata ad attrezzature a parco, per il gioco e per lo sport per individuare i servizi effettivamente presenti quali un asilo nido, una casa per anziani, un centro sanitario e alcune strutture sportive.



## 2 REPERTORIO DELLA VARIANTE

### 2.1 Localizzazione delle modifiche puntuali











## 2.2 Compatibilità con il PAT

Rispetto alle richieste accolte e alle modifiche conseguentemente introdotte nel piano che hanno comportato una modifica della zonizzazione vigente è stata avviata la verifica della coerenza rispetto alle tematiche e alla valutazione ambientale del PAT. Da questa operazione è emerso che, date le caratteristiche delle varianti introdotte che non prevedono trasformazioni urbanistiche con consumo di suolo o effetti significativi sulle componenti ambientali del territorio, viene attestata la compatibilità della variante rispetto alla disciplina del PAT seppur con aggiornamento dei temi, come descritto al capitolo 1, ai sensi della LR n. 11/2004.

**Le modifiche puntuali al PI, di cui alla presente variante n.10, risultano esser coerenti con le scelte e la disciplina del PAT e già valutate in sede di VAS del PAT stesso pertanto non è necessaria una loro ulteriore valutazione.**

| Modifiche puntuali al PI determinate dalle richieste accolte |  |
|--|--|
| N.   | Compatibilità con il PAT a fini VAS Estratto della Carta delle Trasformabilità del PAT (1:10.000)  |
| 1  | <p><b>Compatibile</b></p> <p>La variante è compatibile con le indicazioni del PAT in quanto si tratta di un allineamento cartografico con riclassificazione di una porzione di zona a parcheggio in C1 all'interno dell'ambito consolidato.</p>   |
| 2  | <p><b>Compatibile</b></p> <p>La variante è compatibile con le indicazioni del PAT in quanto si tratta di un allineamento cartografico con riclassificazione di una zona destinata a servizi nel PI in D1 all'interno dell'ambito consolidato.</p>    |
| 3  | <p><b>Compatibile</b></p> <p>La variante è compatibile con le indicazioni del PAT in quanto si tratta di un allineamento cartografico con modifica del perimetro del consolidato sulla base di elementi morfologici e di contesto come da comma 3 dell'art. 13 delle Norme Tecniche di attuazione del PAT. Ne consegue quindi la riclassificazione di una porzione di zona C2 in zona agricola.</p>  |

| Modifiche puntuali al PI determinate dalle richieste accolte |   |
|--|---|
| N.   | Compatibilità con il PAT a fini VAS Estratto della Carta delle Trasformabilità del PAT (1:10.000)   |
| 4  | <p><b>Compatibile</b></p> <p>La variante è compatibile con le indicazioni del PAT in quanto si tratta di una modifica cartografica relativa al tipo di servizio previsto nell'area posta all'interno dell'ambito consolidato.</p>  |
| 6  | <p><b>Compatibile</b></p> <p>La variante è compatibile con le indicazioni del PAT in quanto si limita alla rimozione di un comparto e di un lotto in zona C1 all'interno dell'ambito del consolidato.</p>                         |
| 7  | <p><b>Compatibile</b></p> <p>La variante è compatibile con le indicazioni del PAT in quanto si tratta di una modifica cartografica relativa solo al tipo di servizio effettivamente presente nell'area.</p>                      |





## 2.3 Sintesi delle modifiche

### 2.3.1 Modifica puntuale n. 1

|                      |   |
|----------------------|---|
| ATO                  | 1   |
| OGGETTO              | Aggiustamento cartografico  |
| DESCRIZIONE VARIANTE | L'introduzione della variante comporta l'allineamento cartografico su base catastale della zonizzazione in località Romanziol con la rettifica e la riclassificazione di una porzione di un'area destinata a parcheggio in zona C1/1 in località Romanziol. |
| MODIFICHE ELABORATI  | L'introduzione della modifica comporta l'aggiornamento degli elaborati di piano 13.1.1a, 13.1.1b e 13.3.1.  |

### 2.3.2 Modifica puntuale n. 2

|                      |  |
|----------------------|--|
| ATO                  | 5  |
| OGGETTO              | Allineamento cartografico del PI   |
| DESCRIZIONE VARIANTE | La variante prevede la riclassificazione di una zona classificata come area per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport, in zona D1 riallineando la cartografia del PI al progetto approvato dei Piani Norma 19 e 20 che prevedono una progettazione unitaria. |
| MODIFICHE ELABORATI  | L'introduzione della modifica comporta l'aggiornamento degli elaborati di piano 13.1.2a, 13.1.2b e 13.3.4.   |

### 2.3.3 Modifica puntuale n. 3 (richiesta n. 1)

|                      |   |
|----------------------|---|
| ATO                  | 2   |
| OGGETTO              | Richiesta n.01 - Prot. 0018225 24/12/2019   |
| RICHIESTA            | Riclassificazione di una porzione della zona C1/56 in zona agricola   |
| DESCRIZIONE VARIANTE | La richiesta è accoglibile e comporta una rettifica della zonizzazione ed in particolare della zona C1/56, sulla base della reale conformazione territoriale dei luoghi.<br>Inoltre, nello stesso ambito di intervento, viene corretto un errore cartografico relativo alla rappresentazione di un tratto di viabilità di ingresso alla stessa proprietà che essendo privato viene ricompreso nella zona C1/56. |
| MODIFICHE ELABORATI  | L'accoglimento della richiesta comporta l'aggiornamento degli elaborati di piano 13.1.2a, 13.1.2b e 13.3.5.   |

### 2.3.4 Modifica puntuale n. 4

|                      |  |
|----------------------|--|
| ATO                  | 5  |
| OGGETTO              | Previsione realizzazione ecocentro   |
| DESCRIZIONE VARIANTE | La variante introduce una modifica cartografica alla zonizzazione del PI andando a suddividere l'area destinata area per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport, posta in Via Alfredo Nobel, in due parti di cui una destinata all'ecocentro mentre l'altra con destinazione invariata. |
| MODIFICHE ELABORATI  | L'introduzione della modifica comporta l'aggiornamento degli elaborati di piano 13.1.2a, 13.1.2b e 13.3.4.   |

### 2.3.5 Modifica normativa n. 5

|                      |   |
|----------------------|---|
| ATO                  | -   |
| OGGETTO              | Introduzione della definizione di "deposito commerciale" nelle NTO del PI   |
| DESCRIZIONE VARIANTE | La variante introduce nelle NTO del PI la definizione di depositi commerciali che possono essere previsti nelle zone D1.<br>In particolare si modifica il comma 8 dell'articolo n.5 (Destinazioni d'uso) e il comma 2 dell'articolo 42 (Zone "D1"). |
| MODIFICHE ELABORATI  | La variante comporta l'aggiornamento delle NTO del PI   |

### 2.3.6 Modifica puntuale n. 6 (richiesta n. 2)

|                      |  |
|----------------------|--|
| ATO                  | 1  |
| OGGETTO              | Richiesta n.02 - 29/10/2019  |
| RICHIESTA            | Privazione dell'edificabilità del lotto n. 13a e riclassificazione della porzione di zona C2/3 in cui insiste.   |
| DESCRIZIONE VARIANTE | La richiesta è parzialmente accoglibile con lo stralcio del lotto n. 13° e del relativo comparto, non viene accolta però la richiesta di riclassificazione dell'area che viene mantenuta come zona C2/3. |
| MODIFICHE ELABORATI  | L'accoglimento della richiesta comporta l'aggiornamento degli elaborati di piano 13.1.1a, 13.1.1b e 13.3.2.  |

### 2.3.7 Modifica puntuale n. 7

|                      |  |
|----------------------|--|
| ATO                  | 4  |
| OGGETTO              | Allineamento cartografico del PI   |
| DESCRIZIONE VARIANTE | La variante introduce una modifica cartografica alla zonizzazione del PI andando a suddividere l'area destinata ad attrezzature a parco e per il gioco e lo sport in tre parti andando ad individuare l'effettivo utilizzo degli edifici e delle aree ricadenti in tale zona.<br>Sulla base della verifica effettuata risulta necessario quindi allineare la zonizzazione individuando correttamente i servizi presenti nell'area puntualmente quali un'area dedicata all'istruzione (asilo nido), una per attrezzature di interesse comune (casa per anziani e centro sanitario polivalente) e alcune dedicate ad attività sportive di diverso genere.<br>La destinazione prevista nelle restanti aree rimane invece invariata. |
| MODIFICHE ELABORATI  | L'introduzione della modifica comporta l'aggiornamento elaborati di piano 13.1.1a, 13.1.1b e 13.3.2 e 13.3.3.  |

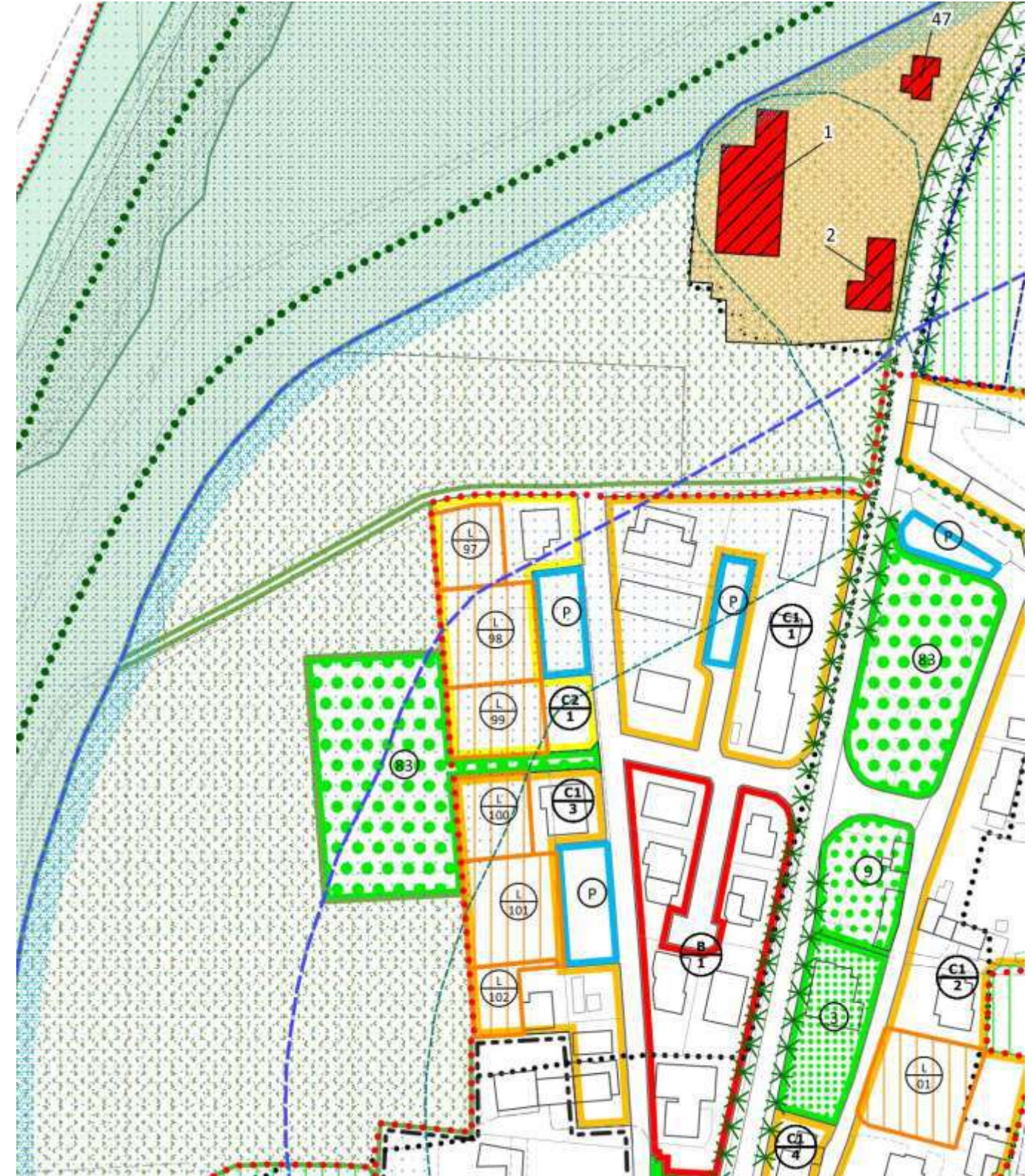
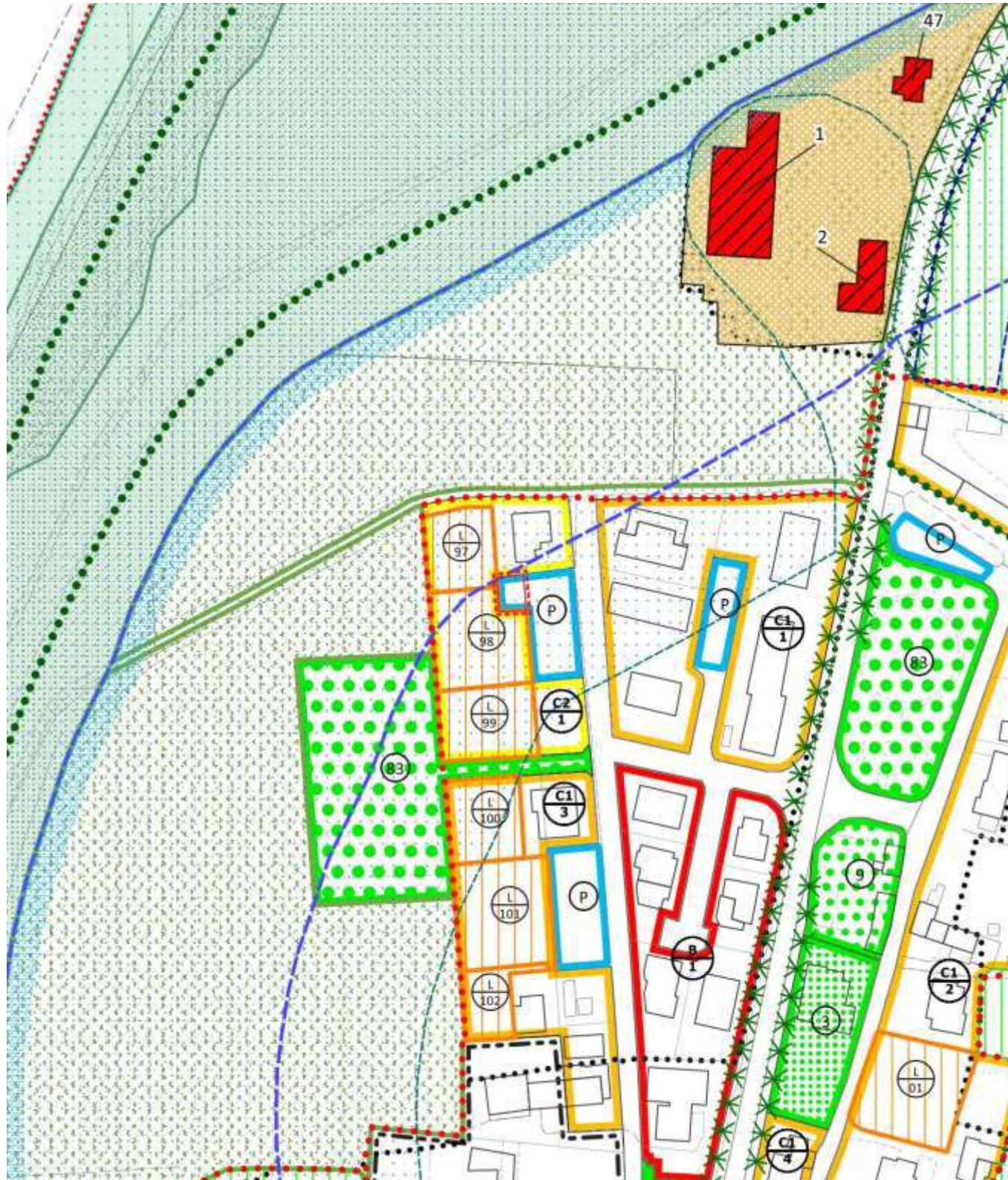


### 3 REPERTORIO CARTOGRAFICO

#### 3.1 Modifica puntuale 1 – Scala 1:2.000

VIGENTE

VARIANTE

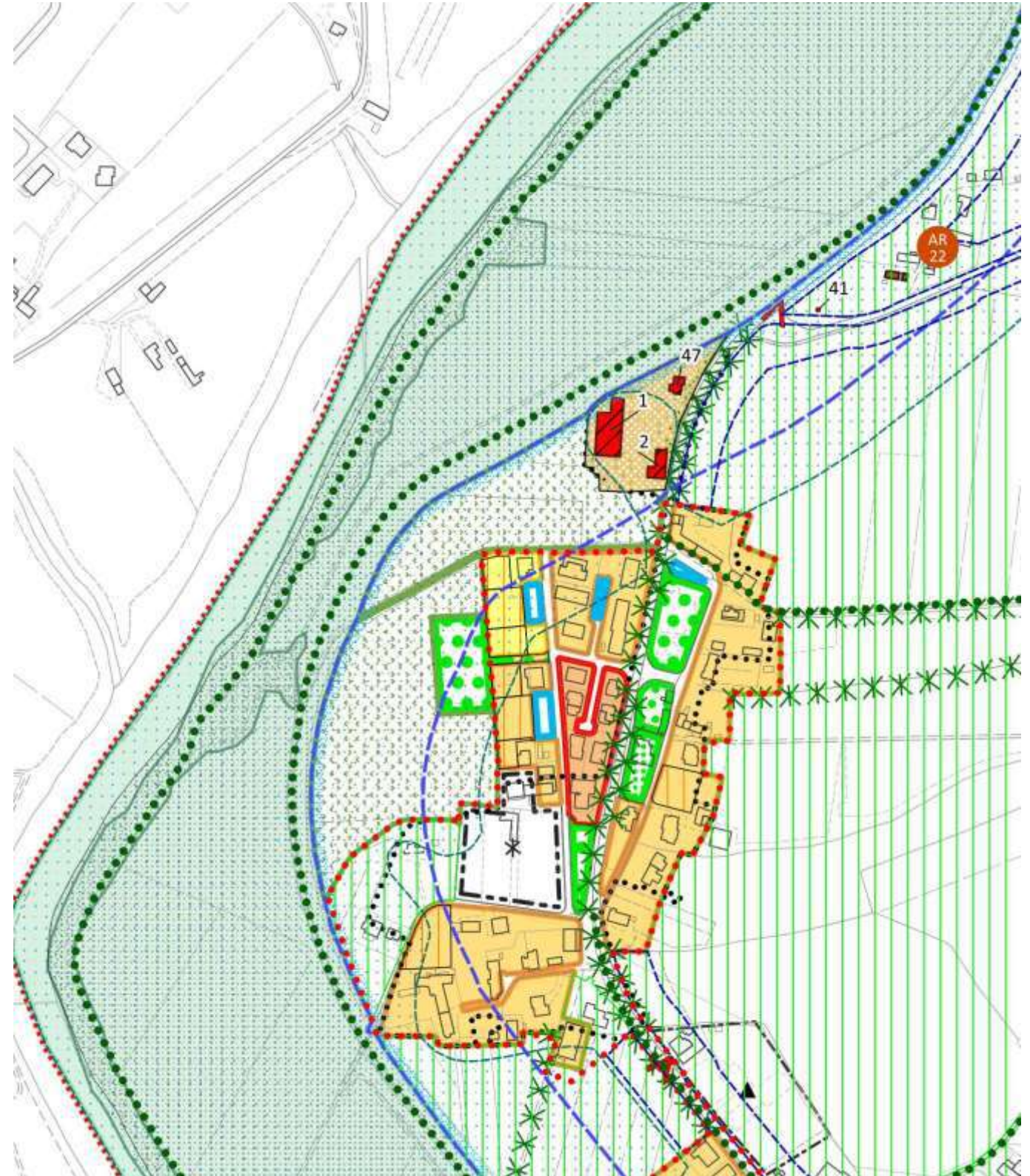
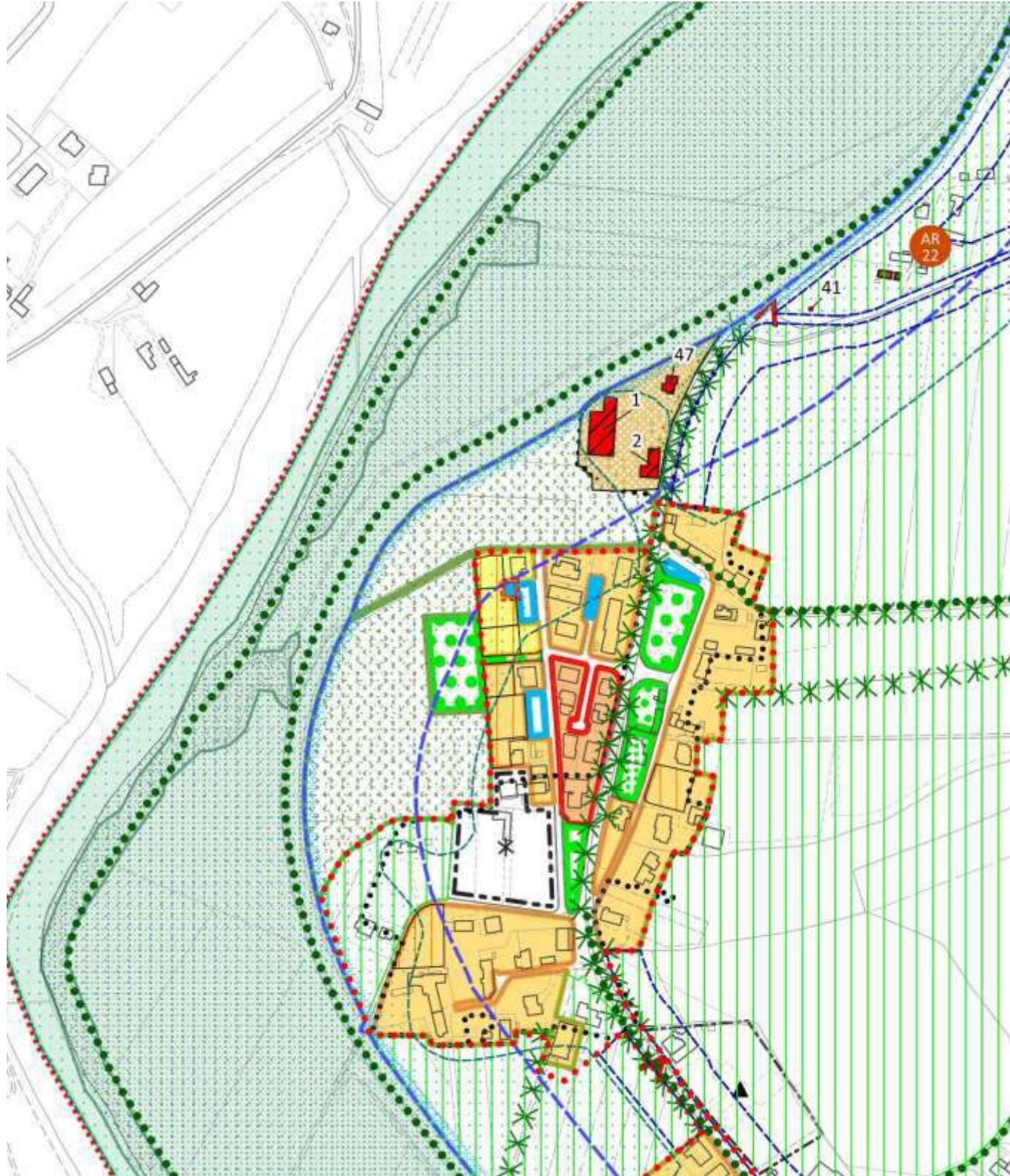




### 3.2 Modifica puntuale 1 – Scala 1:5.000

VIGENTE

VARIANTE

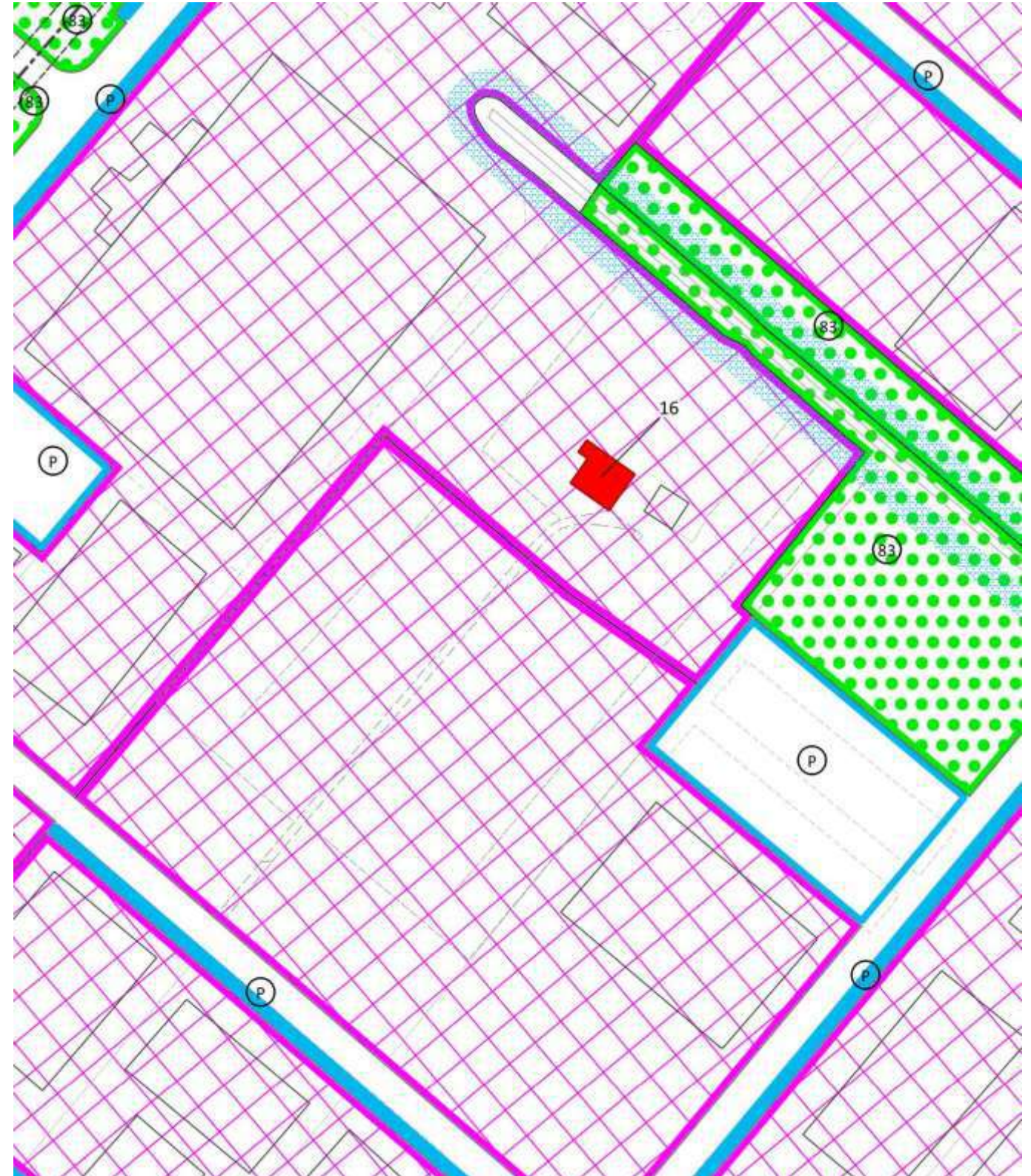
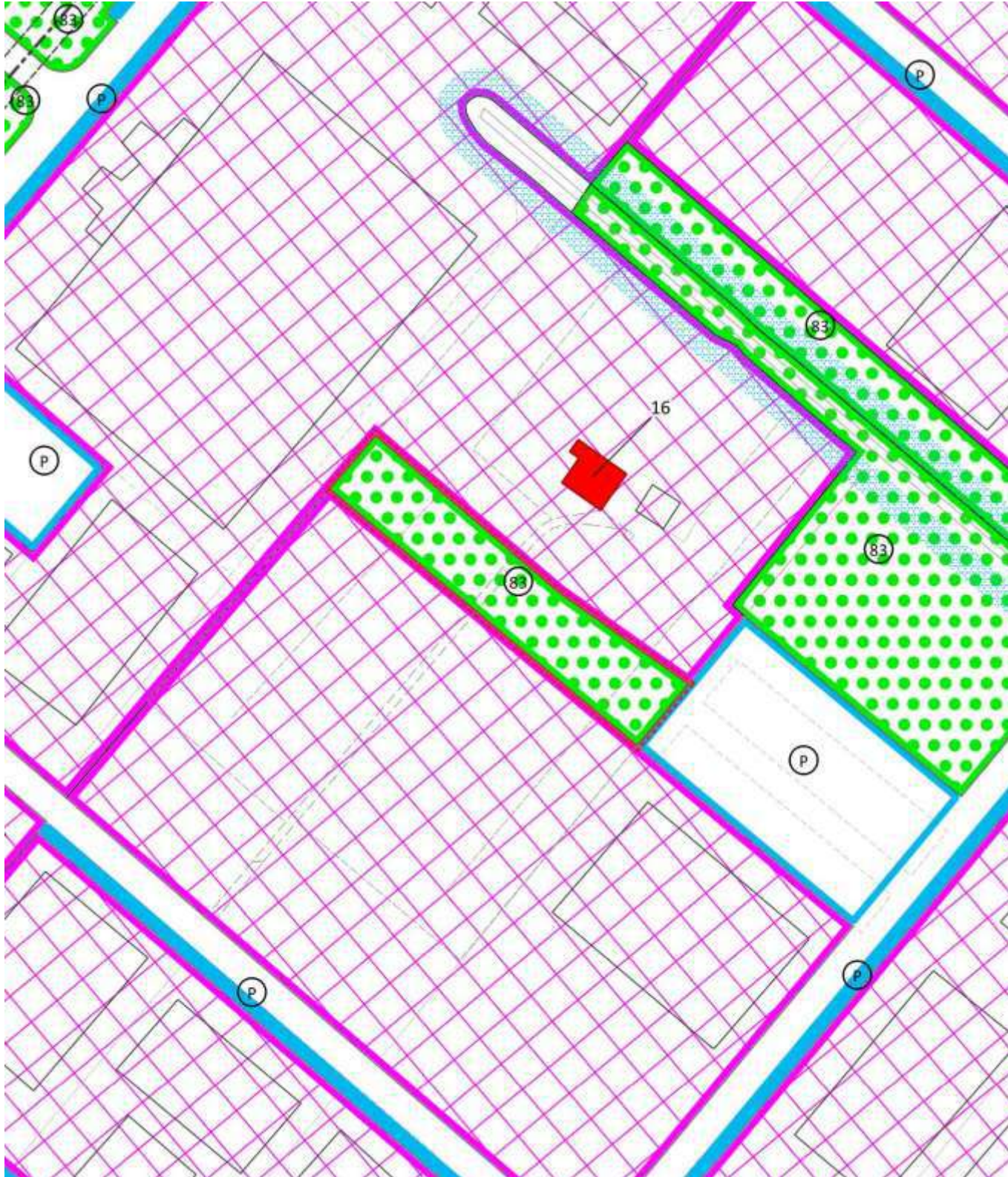




### 3.3 Modifica puntuale 2 – Scala 1:2.000

VIGENTE

VARIANTE

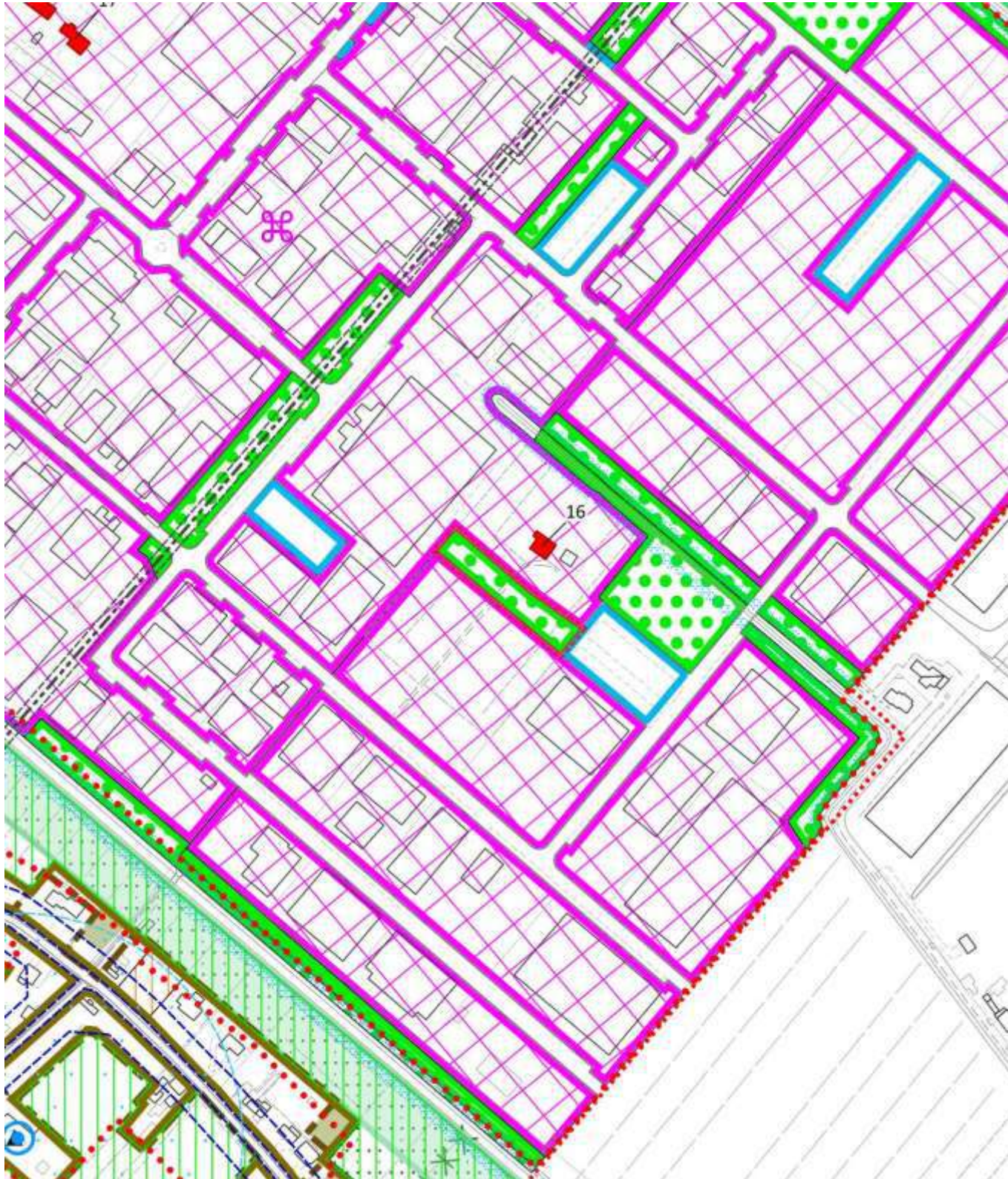




### 3.4 Modifica puntuale 2 – Scala 1:5.000

VIGENTE

VARIANTE

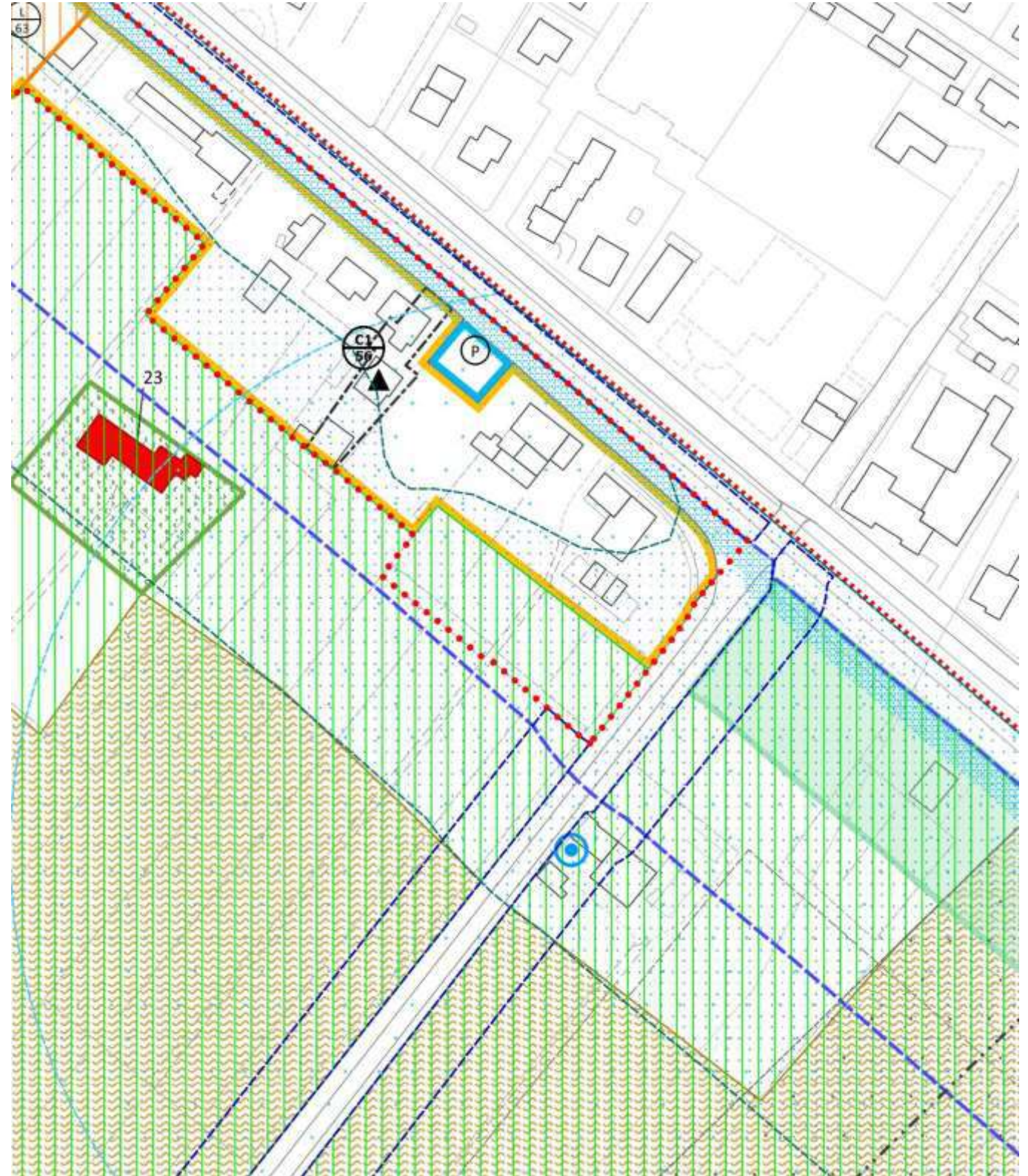
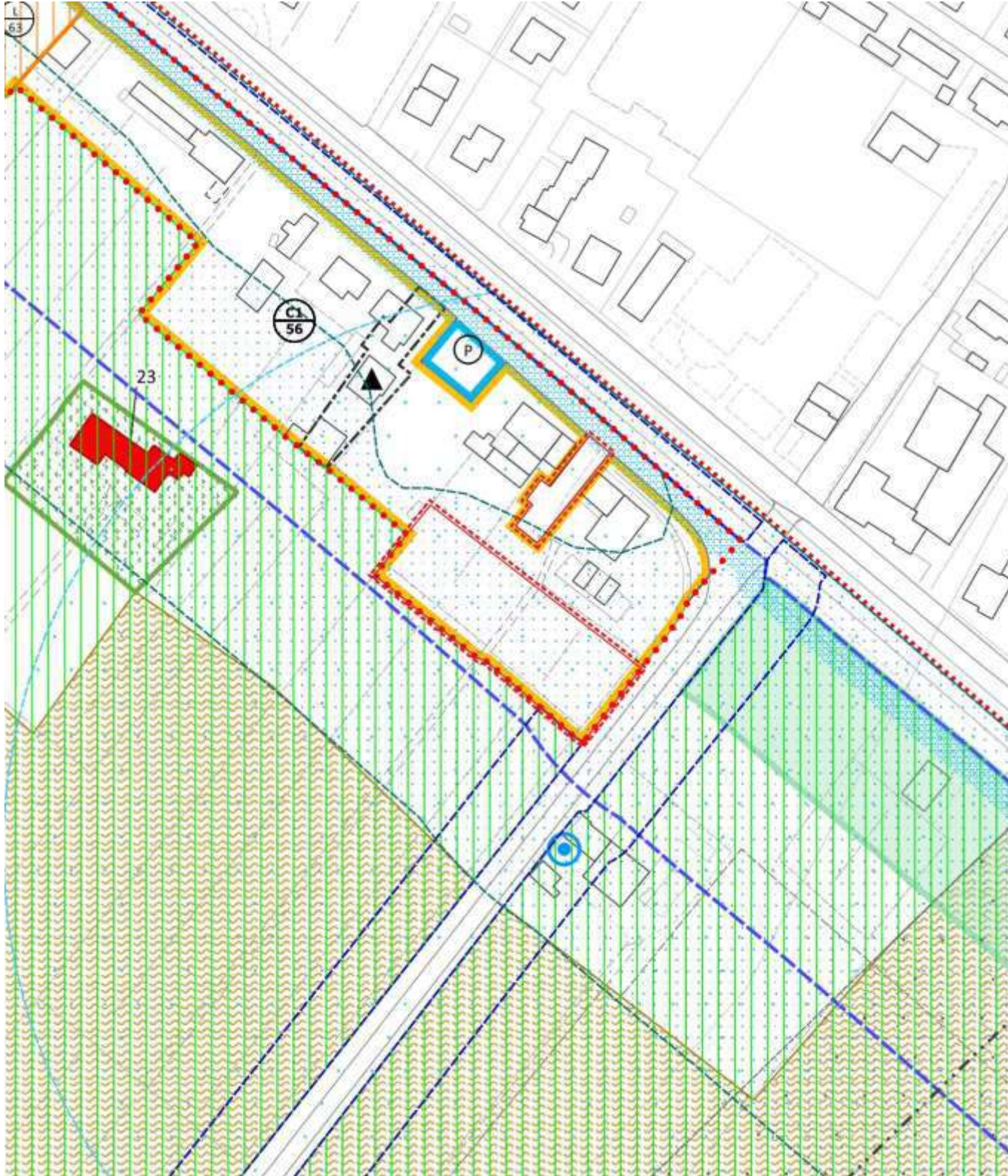




### 3.5 Modifica puntuale 3 – Scala 1:2.000

VIGENTE

VARIANTE





### 3.6 Modifica puntuale 3 – Scala 1:5.000

VIGENTE

VARIANTE





### 3.7 Modifica puntuale 4 – Scala 1:2.000

VIGENTE

VARIANTE

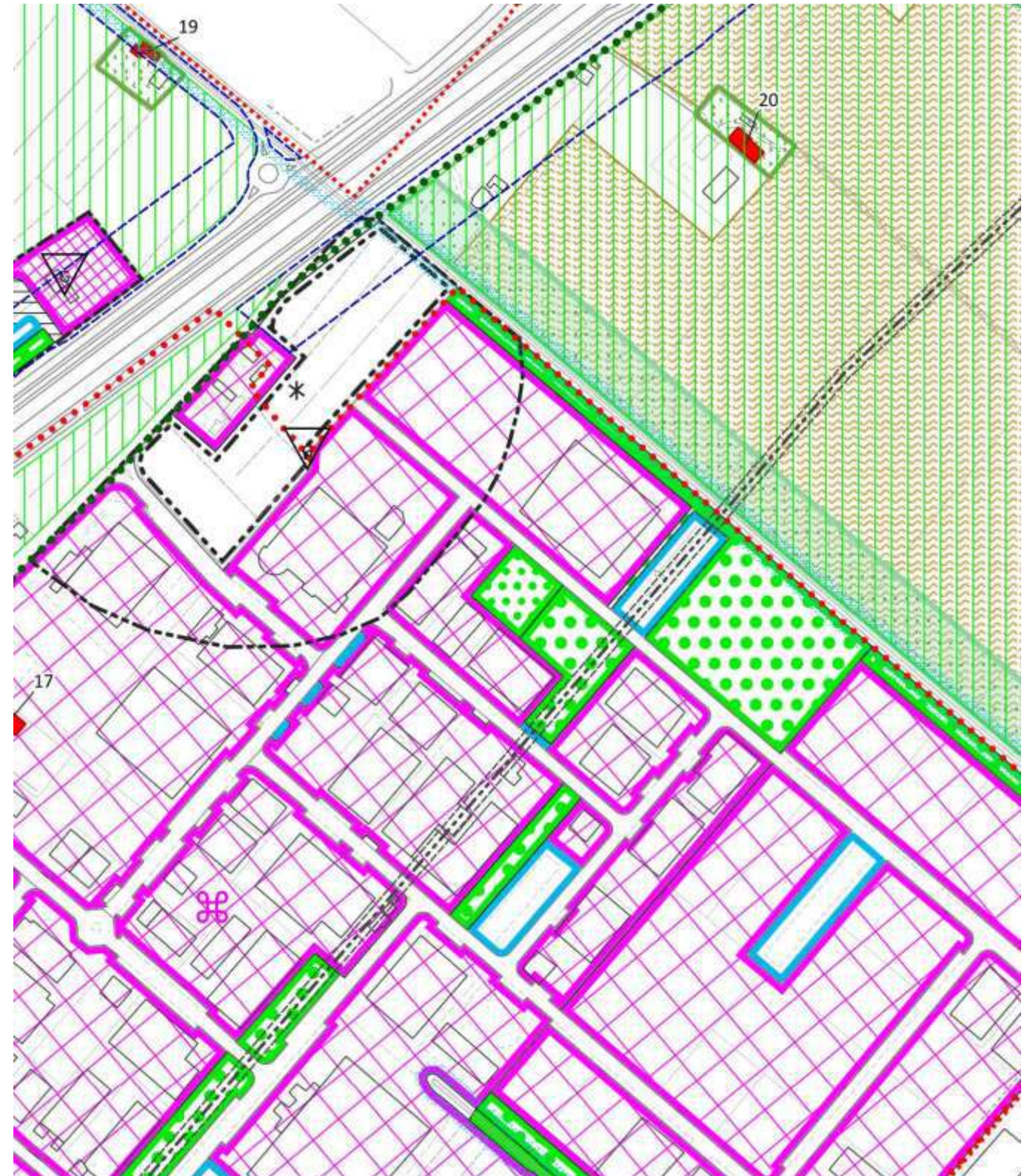
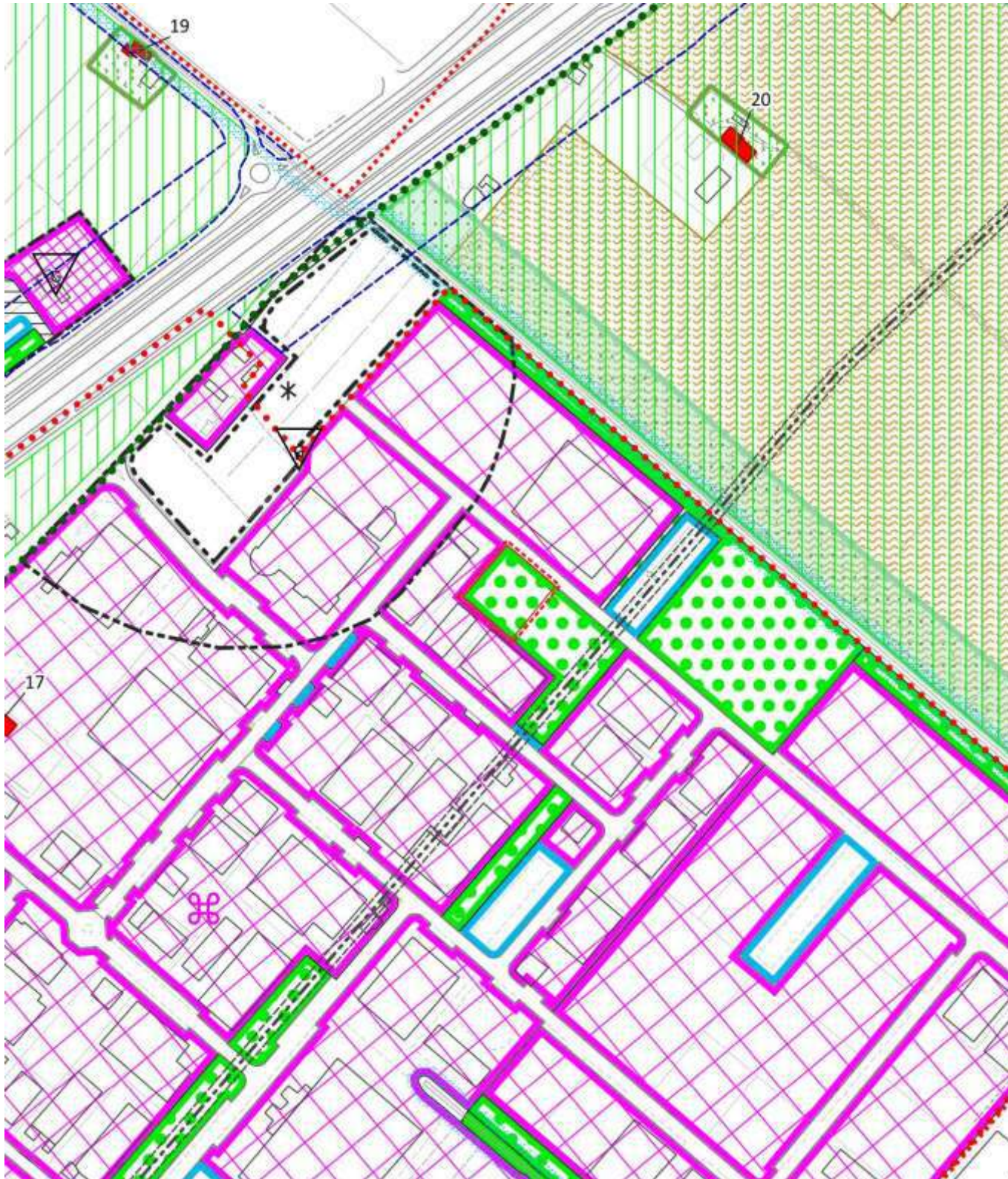




### 3.8 Modifica puntuale 4 – Scala 1:5.000

VIGENTE

VARIANTE

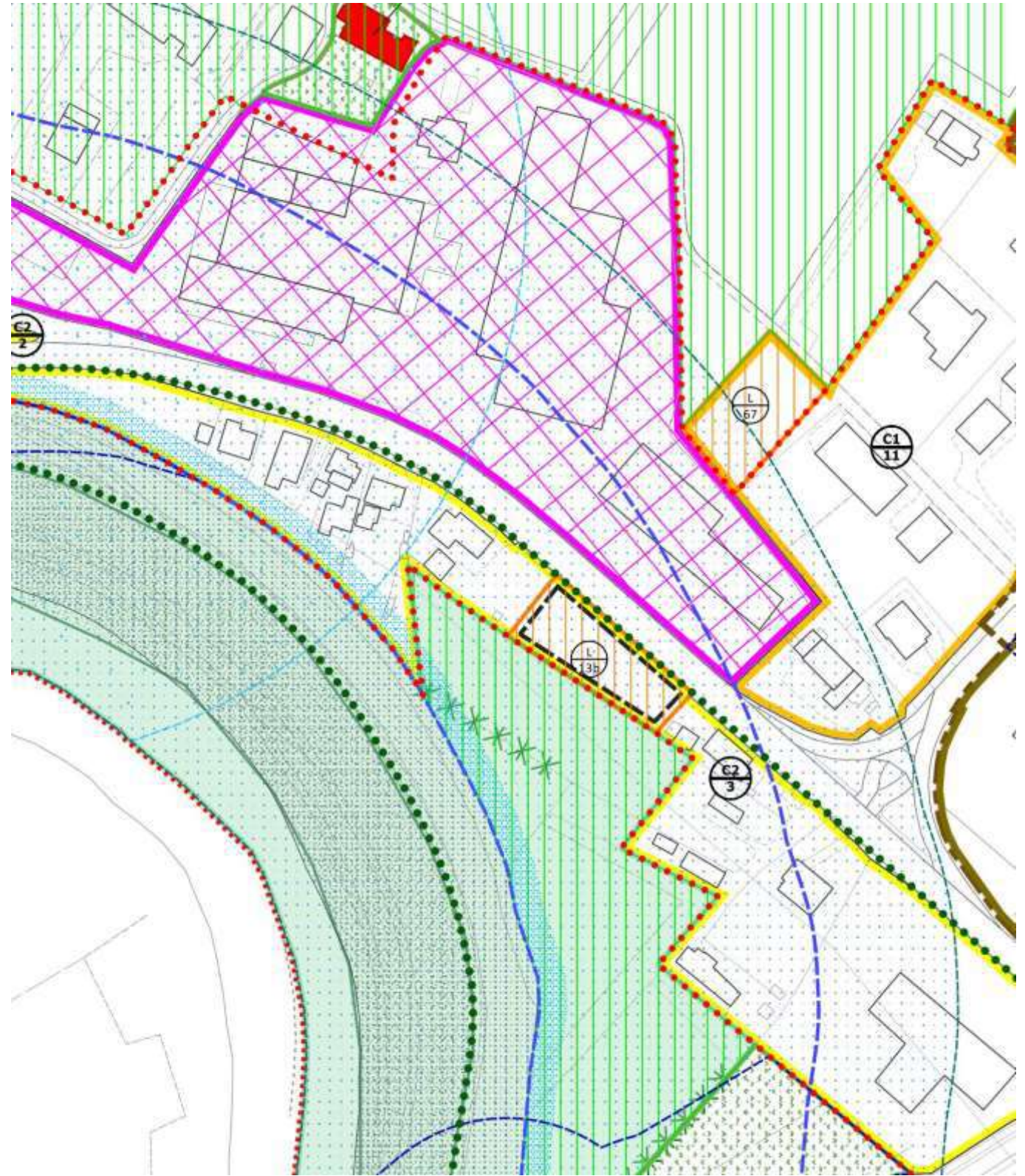
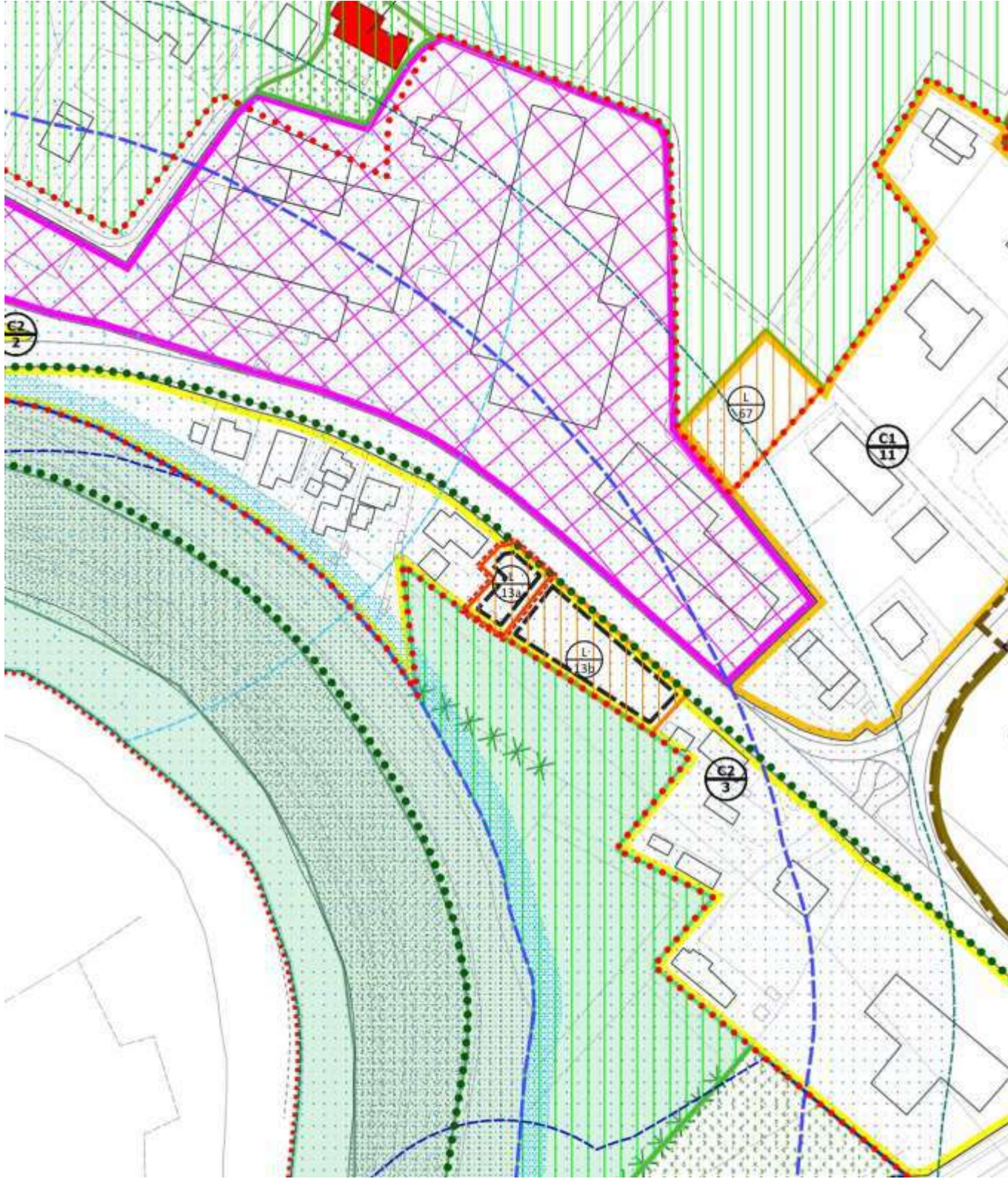




### 3.9 Modifica puntuale 6 – Scala 1:2.000

VIGENTE

VARIANTE

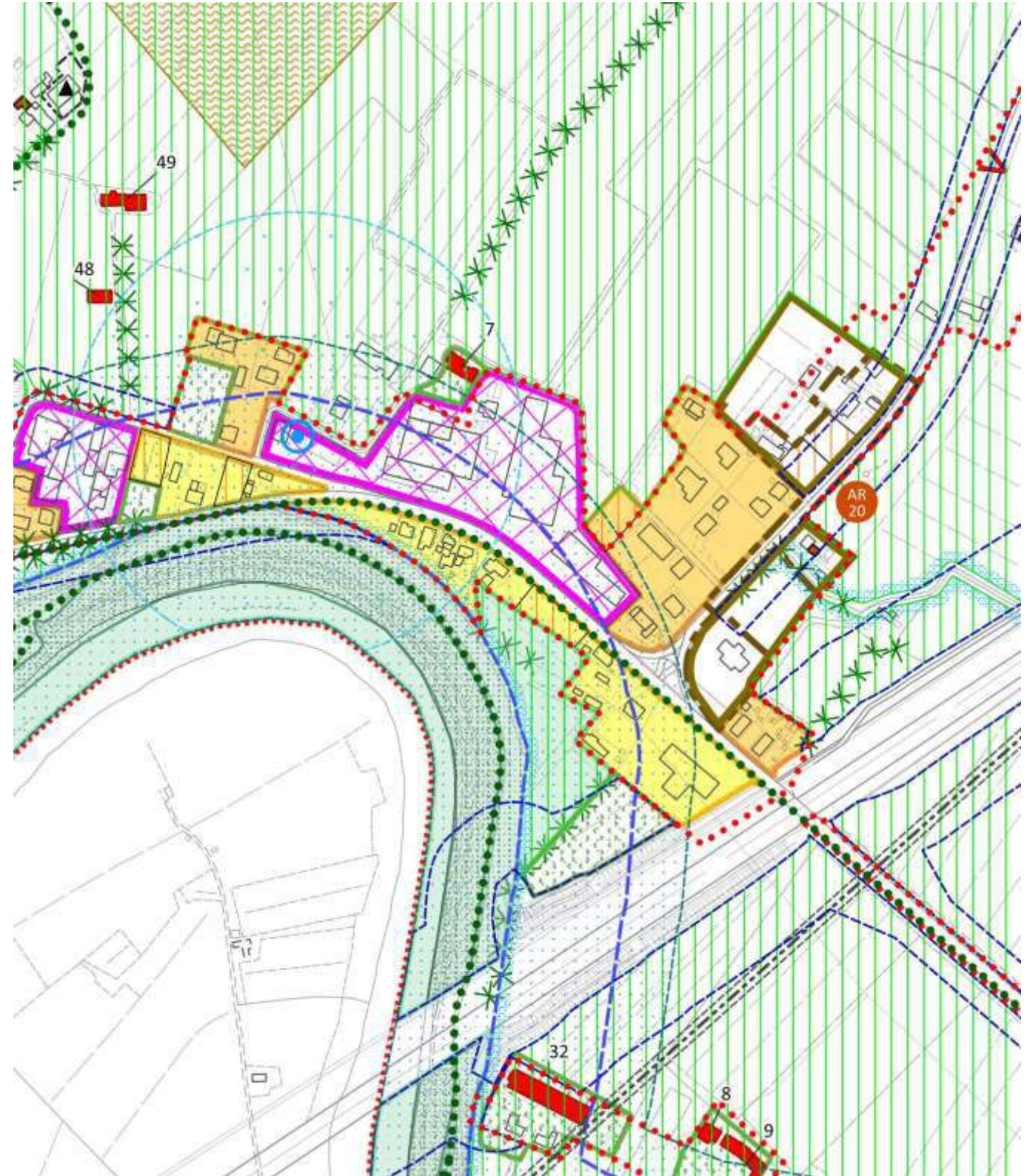
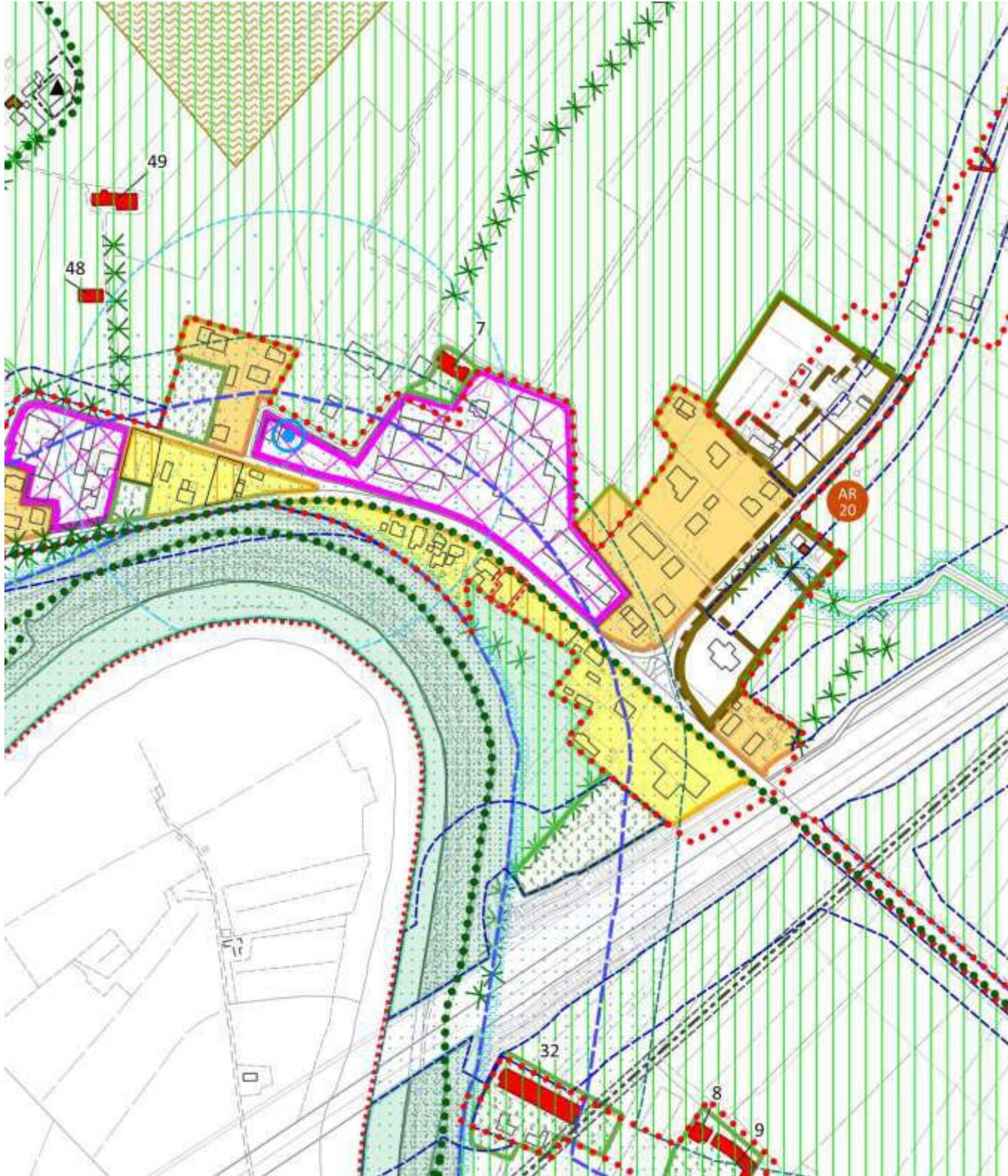




### 3.10 Modifica puntuale 6 – Scala 1:5.000

VIGENTE

VARIANTE

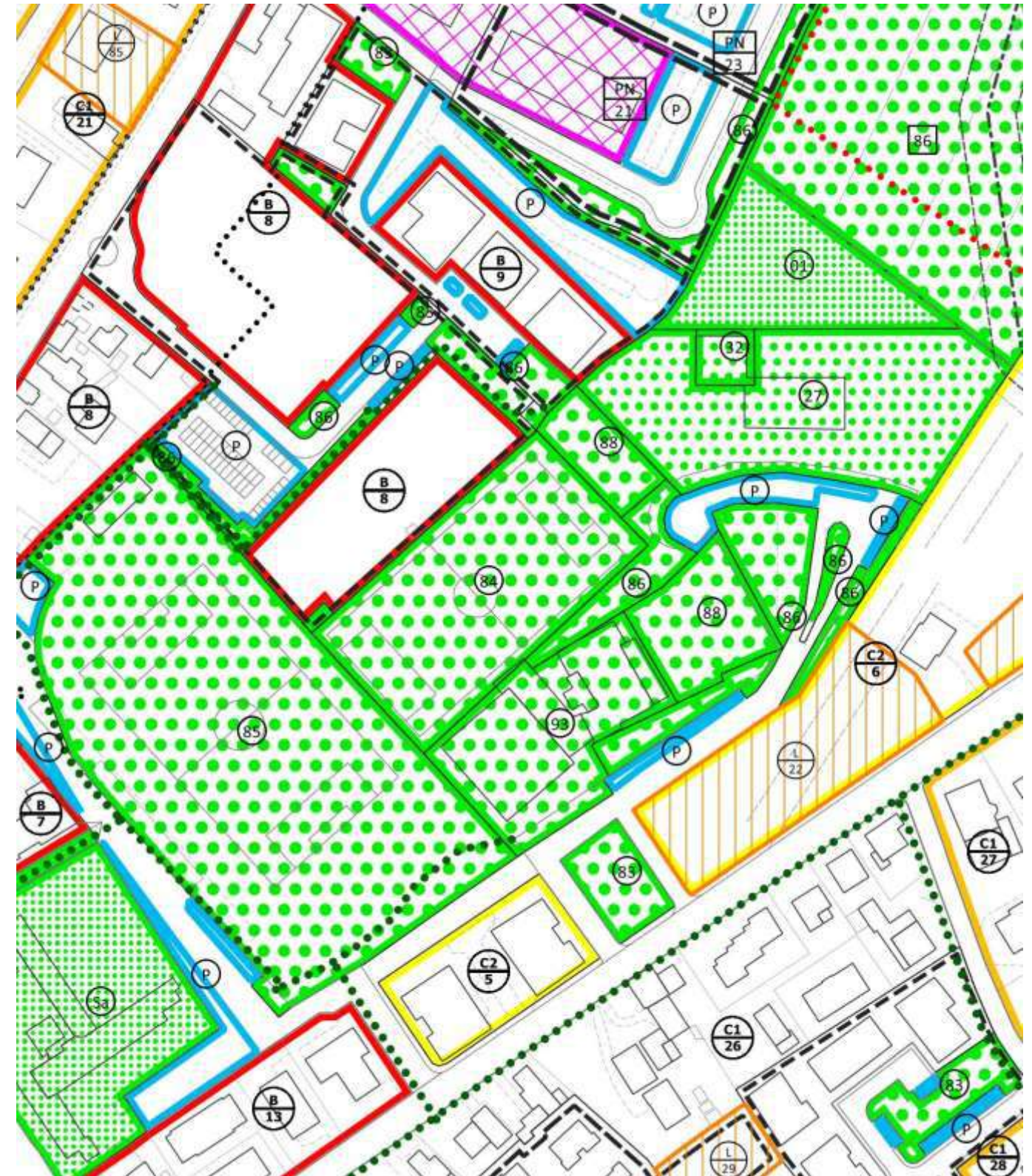
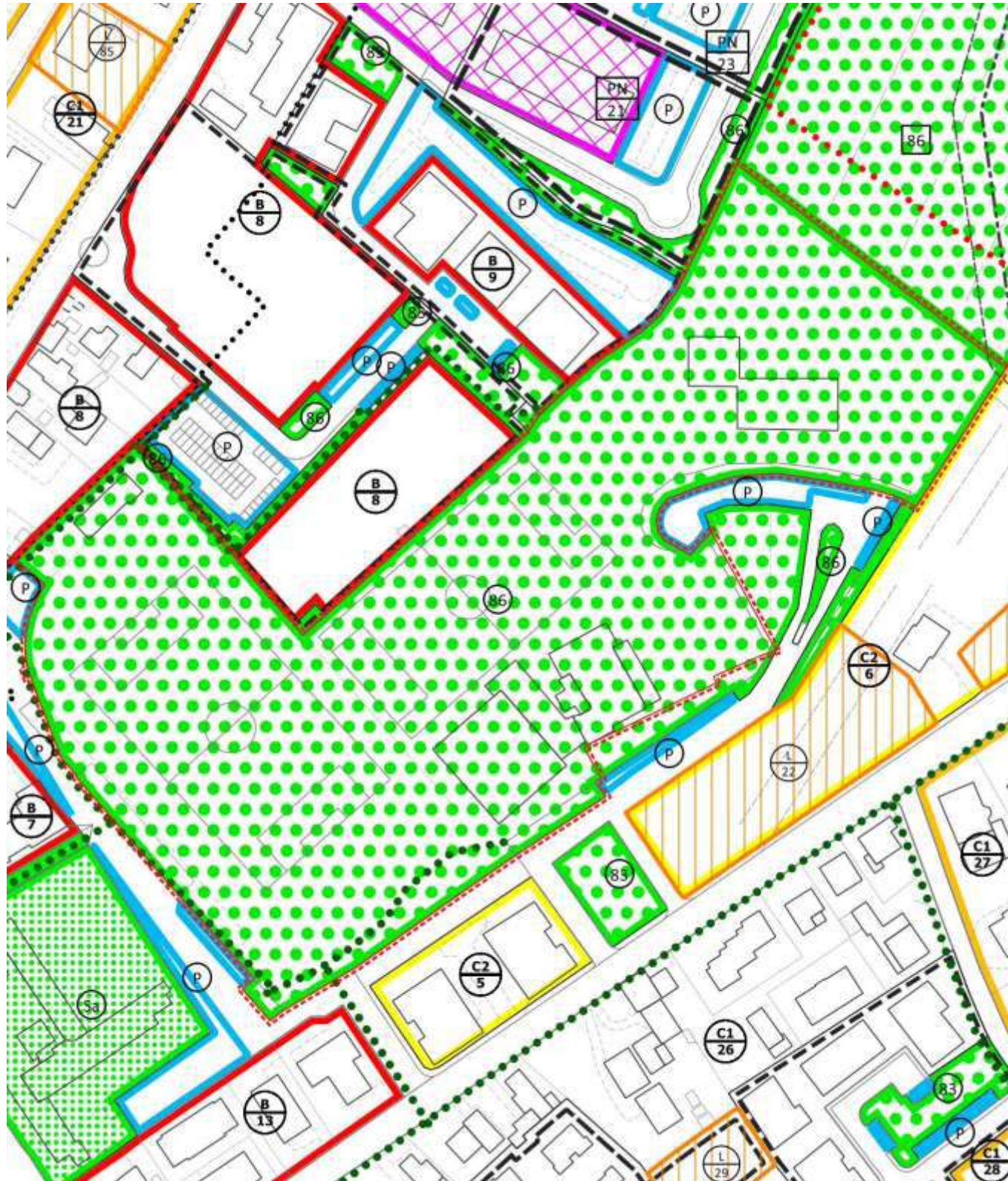




### 3.11 Modifica puntuale 7 – Scala 1:2.000

VIGENTE

VARIANTE

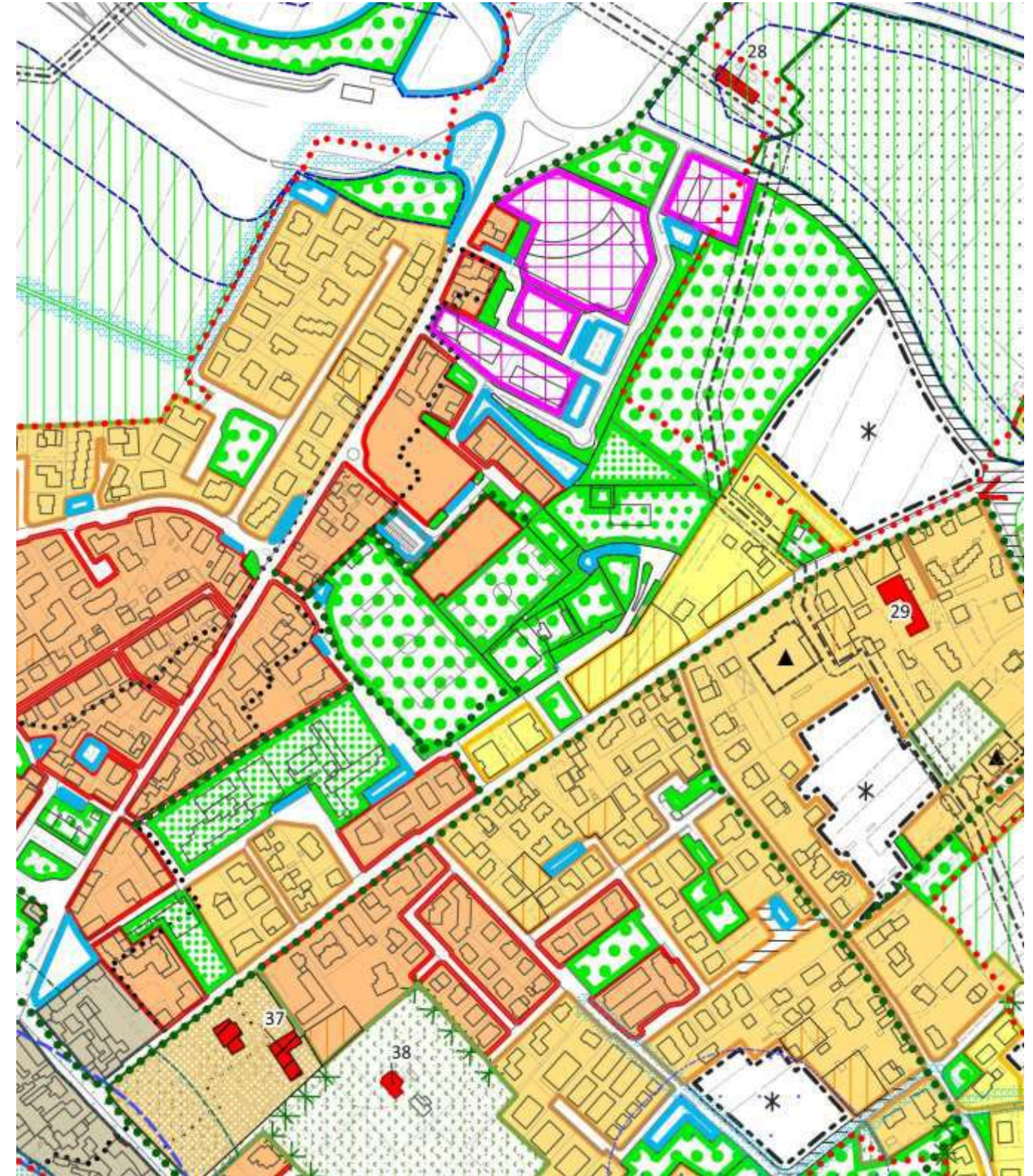
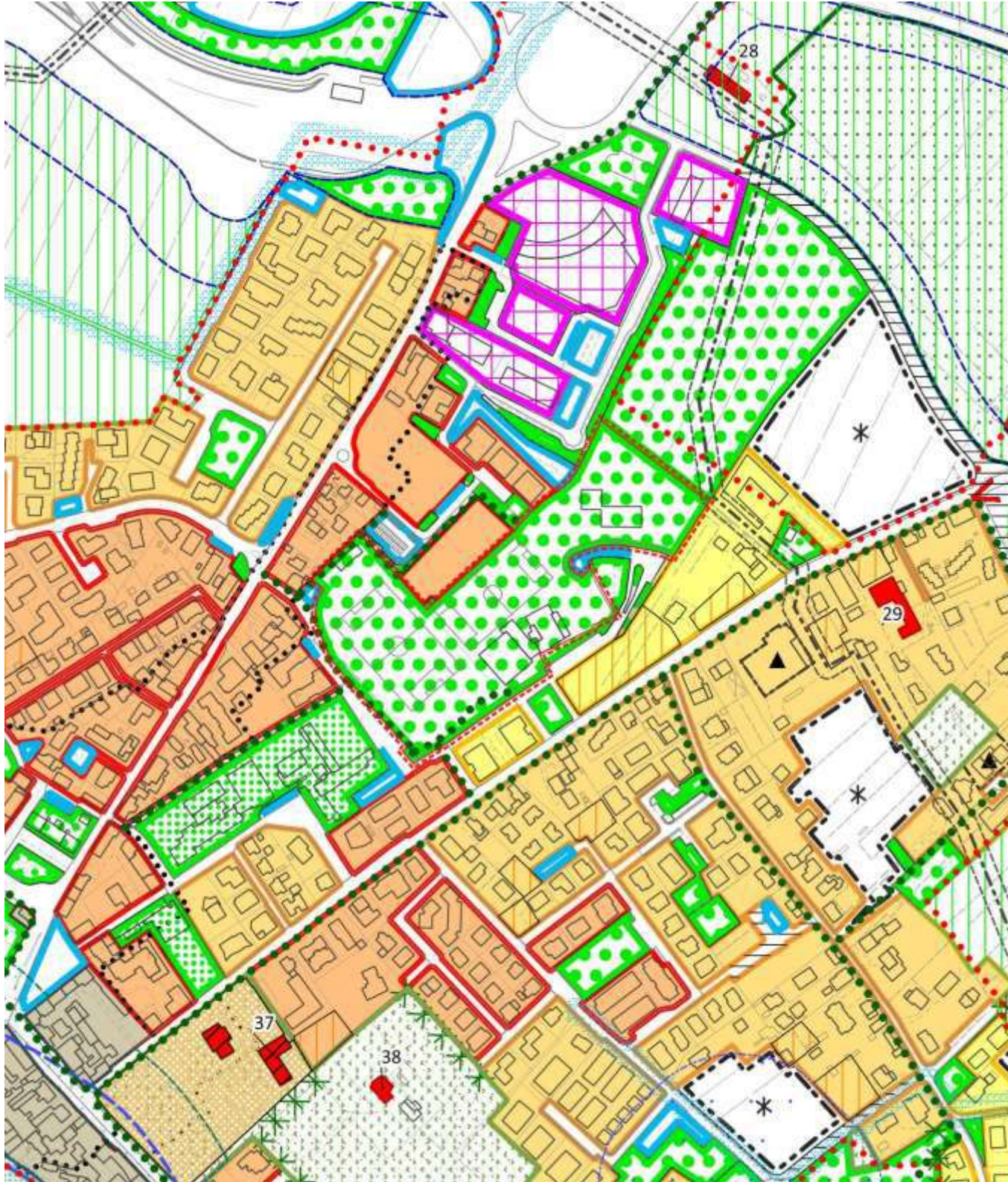




### 3.12 Modifica puntuale 7 – Scala 1:5.000

VIGENTE

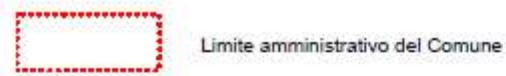
VARIANTE





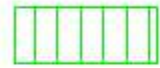
### 3.13 Legenda elaborati cartografici – scala 1:2.000

#### DISCIPLINA DEL TERRITORIO



Limite amministrativo del Comune

#### VALORI E TUTELE



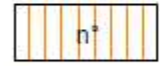
Zone agricole



Ambiti ad edificazione diffusa



Nucleo agricolo residenziale



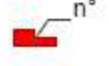
Lotti liberi



Aree agricole di pertinenza



Annesso rustico non più funzionale al fondo agricolo



Edifici storico testimoniali



Contesti figurativi



Verde Privato



Pertinenza edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 D.Lgs 42/2004



Corridoio ecologico principale



Argini e golena



Aree boscate



Ambiti di integrità fondiaria



Edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 D.Lgs 42/2004



Ambiti preferenziali di forestazione



Filari alberati

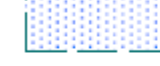


Coni visuali

#### VINCOLI E FASCE DI RISPETTO



Limite dei centri abitati



Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004

Art.17



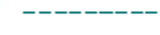
Vincolo archeologico ai sensi dell'art. 142 primo comma lett m) del D.Lgs. 42/2004

Art.20



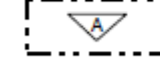
Fascia di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale

Art.20



Fascia di rispetto fluviale

Art.20



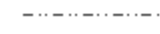
Obbligo di indagine archeologica preventiva

Art.10



Obbligo di indagine geologica e geotecnica preventiva

Art.20



Eletrodotto

Art.21



Fascia di rispetto dagli elettrodotti

Art.26



Metanodotto

Art.22



Fascia di rispetto metanodotti

Art.22



Fascia di rispetto dagli allevamenti intensivi

Art.26



Fascia di rispetto dal depuratore

Art.26



Fascia di rispetto dalle discariche

Art.23



Salvaguardia pozzi di prelievo idropotabile

Art.25



Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica

Art.23



Zone di tutela dell'idrografia principale

Art.17

Art.26

Art.23

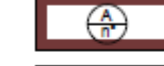
Art.23

Art.22

#### ZONIZZAZIONE

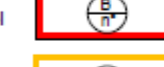


Perimetro centro storico



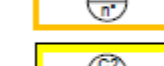
Zone A

Art.34



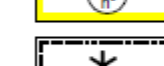
Zone B

Art.35



Zone C1

Art.36



Zone C2

Art.37



Zone ad urbanizzazione differita

Art.38



Zone D1

Art.42



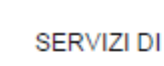
Zone D2

Art.43



Zone D4

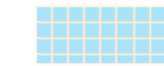
Art.44



Perimetro attività produttiva in zona impropria

Art.45

#### SERVIZI DI INTERESSE COMUNE



Zone F1

Art.39



Sa

Art.40



Sb

Art.40



Sc

Art.40



Aree per parcheggi

Art.41

esistente (n.)

progetto (n.)

#### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI



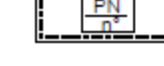
Perimetro PUA

Art.8



Comparto obbligatorio

Art.9



Perimetro Progetti Norma

Art.11

#### IL SISTEMA RELAZIONALE



Viabilità di progetto

Art.46



Percorsi ciclopedonali

Art.47



Impianti di comunicazione

Art.48

### 3.14 Legenda elaborati cartografici – scala 1:5.000

#### DISCIPLINA DEL TERRITORIO

Limite amministrativo del Comune

#### VALORI E TUTELE

- Zone agricole Art.17
- Ambiti ad edificazione diffusa Art.20
- Nucleo agricolo residenziale Art.20
- Aree agricole di pertinenza Art.10
- Lotti liberi Art.20
- Annesso rustico non più funzionale al fondo agricolo Art.21
- Edifici storico testimoniali Art.26
- Contesti figurativi Art.22
- Verde Privato Art.26
- Pertinenza edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 D.Lgs 42/2004 Art.26
- Corridoio ecologico principale Art.23
- Argini e golena Art.25
- Aree boscate Art.23
- Ambiti di integrità fondiaria Art.17
- Edifici vincolati ai sensi dell'art.10 D.Lgs 42/2004 Art.26
- Ambiti preferenziali di forestazione Art.23
- Filari alberati Art.23
- Coni visuali Art.22

#### VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- Limite dei centri abitati
- Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004
- Vincolo archeologico ai sensi dell'art. 142 primo comma lett m) del D.Lgs. 42/2004
- Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e cimiteriale
- Fascia di rispetto fluviale
- Obbligo di indagine archeologica preventiva
- Obbligo di indagine geologica e geotecnica preventiva
- Eletrodotto
- Fascia di rispetto dagli elettrodotti

#### ZONIZZAZIONE

- Perimetro centro storico
- Zone A Art.34
- Zone B Art.35
- Zone C1 Art.36
- Zone C2 Art.37
- Zone ad urbanizzazione differita Art.38

#### SERVIZI DI INTERESSE COMUNE

- Zone F1 Art.39
- Sa Art.40
- Sb Art.40
- Sc Art.40
- Aree a parcheggio Art.41

#### Art.32-33

- Metanodotto
- Fascia di rispetto metanodotto
- Fascia di rispetto dagli allevamenti intensivi
- Depuratore e fascia di rispetto
- Discarica e fascia di rispetto
- Salvaguardia pozzi di prelievo idropotabile
- Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica
- Zone di tutela dell'idrografia principale

- Zone D1 Art.42
- Zone D2 Art.43
- Zone D4 Art.44
- Perimetro attività produttiva in zona impropria Art.45

#### IL SISTEMA RELAZIONALE

- Viabilità di progetto Art.46
- Percorsi ciclopedonali Art.47
- Impianti di comunicazione Art.48



## 4 MODIFICHE NORMATIVE

La modifica normativa n. 5 comporta l'introduzione di alcune modifiche alle NTO del PI evidenziate come segue:

~~abcdef~~ : parti abrogate

abcdef : parti aggiunte

### Art. 5. Destinazioni d'uso

1. Il presente P.I. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni della presente variante al5 Piano degli Interventi.
2. Si definisce modifica della destinazione d'uso il passaggio da una all'altra delle classi o gruppi di destinazioni d'uso.
3. Per le nuove costruzioni realizzate nelle zone agricole, ai sensi dell'art. 44 della LR. 11/2004, non sono ammesse variazioni neppure parziali della destinazione d'uso; per le costruzioni esistenti sono consentite invece le variazioni di destinazione d'uso compatibili con la zona agricola stessa.
4. Il riferimento alle destinazioni principali sottintende la possibilità di prevedere tutte le loro articolazioni.
5. Annessi e garage di pertinenza (ai sensi dell'art. 2 della Legge 122/89), nonché i magazzini, quando non specificatamente considerati, sono da ritenersi compresi nelle destinazioni d'uso principali di cui al punto 8.
6. Qualunque tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovrà proporre una destinazione d'uso ammissibile per la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'edificio.
7. Qualora nell'attuazione del Piano degli Interventi si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che segue, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.
8. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si farà riferimento nel Titolo IV "Disciplina del territorio".
  - Residenze: permanenti e temporanee, urbane e rurali, individuali e collettive
  - Annessi rustici.
  - Complessi commerciali: medie strutture di vendita superiori a mq 1500, medi centri commerciali e grandi strutture di vendita come definite dalla LR 28 dicembre 2012, n. 50, art. 3, lettere e) f) e g).
  - Outlet: forma di vendita al dettaglio secondo cui le aziende produttive, in locali diversi dal luogo di produzione, pongono in vendita direttamente o indirettamente l'inventario, la produzione in eccesso, la fine serie, i prodotti fallati, i campionari o apposita linea di produzione, come disciplinata dalla LR 28 dicembre 2012, n. 50, art. 3, lettera h);
  - **Depositi commerciali;**
  - Terziario diffuso: con il termine "terziario diffuso" ci si riferisce alle seguenti destinazioni d'uso:
    - a) pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, alberghi, pensioni, motel),
    - b) commercio al dettaglio [esercizi di vicinato e medie strutture di vendita inferiori a mq 1500, come definite dalla LR 28 dicembre 2012, n. 50, art. 3, lettere d) ed e)],
    - c) uffici (pubblici e privati, studi professionali e commerciali, agenzie varie),
    - d) artigianato di servizio (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, carrozzerie, elettrauto, gommisti ed affini, laboratori odontotecnici, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa.),
    - e) autorimesse (pubbliche e private),
    - f) sedi di associazioni (sindacali, politiche, di categorie, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali),
    - g) attrezzature per lo spettacolo (cinema, teatro, sale per manifestazioni, sale da ballo, centri e sale polivalenti, piazze per rappresentazioni, luna park),

- h) Attrezzature private per lo sport;
- Complessi direzionali: centri di attività terziarie private e pubbliche.
- Artigianato di produzione e industrie: compresi laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici.
- Servizi e attività di interesse comune: per l'istruzione, istituzioni religiose, culturali, associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, servizi tecnologici.

### Art. 42. Zone "D1"

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli produttivi.
2. Destinazioni d'uso: attività artigianali di produzione, industrie, terziario diffuso, **depositi commerciali**. È prevista inoltre la possibilità di ricavare un alloggio per il proprietario o custode, con un massimo di 140 mq di S.n.p. per ogni lotto fondiario; l'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività.
3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche:
  - Lotto minimo* = mq. 1500.
  - Rapporto di copertura massimo* = 60%
  - Indice di utilizzo massimo* = pari alla superficie fondiaria del lotto.
  - Altezza massima dei fabbricati* = tre piani fuori terra (ml.10,00). Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.
  - Raggio minimo in lotti diversi* = ml.10,00
  - Raggio minimo nello stesso lotto* = ml. 3,0024
  - Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 6,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante<sup>25</sup>.
  - Distanza minima dalla strada di servizio* = ml. 10,00.
4. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli Art. 8, Art. 9, Art. 11, Art. 12.
5. Per gli edifici residenziali esistenti, all'interno delle zone D1, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento fino a un massimo di 220 mq di S.n.p. a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
6. Sono vietati gli insediamenti la cui attività sia assoggettata alla procedura di V.I.A. prevista dalla L.R. 10/99 e s. mm.ii. allegati A1 - A2 – B1 – B2 – C3 – C3.1bis – A1bis.
7. Per gli impianti previsti dall'allegato C4 assoggettati alla procedura di verifica di cui all'art.7 L.R. 10/99, qualora non sottoposti obbligatoriamente alle procedure di V.I.A. di cui al Capo III della L.R. 10/99 e s. mm.ii. e per gli insediamenti classificati come industrie insalubri di prima classe, contemplati nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale 05.09.1994 e s. mm.ii., non ricadenti fra quelle inserite negli allegati richiamati, escluse le attività ammesse di seguito indicate, è necessaria una preventiva deliberazione di assenso del Consiglio Comunale, previa Conferenza di Servizi convocata dall'A.C., con la partecipazione degli Enti e/o organismi ritenuti competenti ad emettere il giudizio di compatibilità ambientale.

[...]