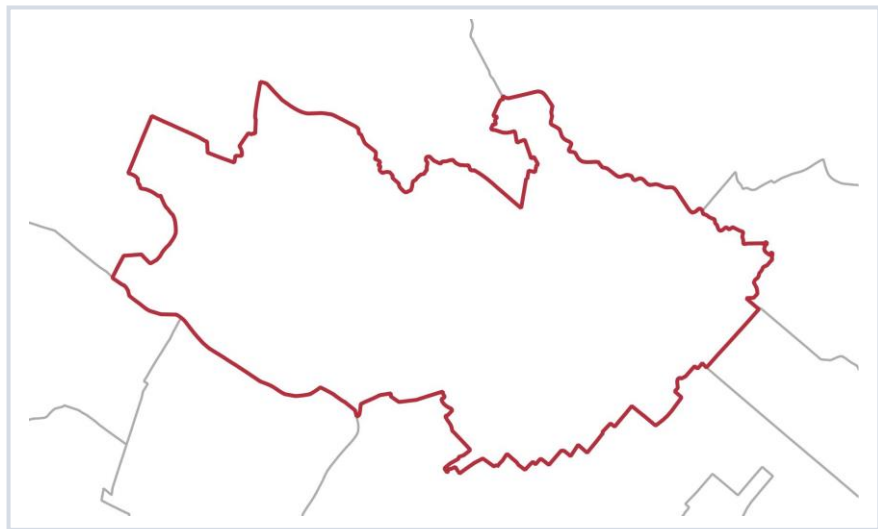




# P.I.

VARIANTE N 5 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

MAGGIO 2020 MODIFICHE PUNTUALI NORMATIVE AL PI



**EL. 21**

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

Sindaco

ANDREA FAVARETTO

Progettisti

ROBERTO ROSSETTO  
STEFANO MARIA DOARDO

Collaborazione

ANDREA ZORZ - MASSIMO BERTO

Consulenze Specialistiche  
VAS/VINCA

ANTONELLA GATTO – GIORDANO BASSO – CARLO PIAZZI

**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)



**Art.1 Principi Generali**      Articoli oggetto di modifica

**SOMMARIO NORME OPERATIVE**

**A) DEFINIZIONI**

CAPO I - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 1- Disciplina del Piano degli Interventi e richiamo alla legislazione vigente.

Art. 2 - Contenuti ed efficacia del P.I.

Art. 3 - Elaborati del P.I.

Art. 4 - Strumenti di Attuazione del P.I.

4.1 – Intervento diretto

4.2 – Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

4.2.1 – P.U.A. Previgenti al P.I.

4.2.2 – Accordi

4.3 – Il comparto

4.3.1 - Costituzione del consorzio di comparto

Art. 5 - Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica

5.1 - Modalità operative

5.2 - Corresponsione della quota perequativa

**Art. 6 – Credito edilizio**

Art. 7 – Compensazione urbanistica

CAPO 2 - VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE

Art. 8 – Regime vincolistico

Art. 9 – Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua

9.1 – Vincolo paesaggistico - Aree boscate

Art. 10 - Vincolo monumentale (art.10 D.Lgs.42/2004)

Art. 11 - Vincolo monumentale (art.12 D.Lgs.42/2004)

Art. 12 – Ville Venete (Istituto Regionale Ville Venete – I.R.V.V.)

Art. 13 – Vincolo sismico

Art. 14 – Ambiti di parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali di competenza provinciale (art. 34 P.T.R.C.)

Art. 15 – Ambito del Piano di Area del Medio Corso del Piave – Ambiti naturalistici di livello Regionale

Art. 16 – Aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.A.I.

Art. 17 – Ambiti maggiormente colpiti da allagamenti

Art. 18 – Verde privato

CAPO 3 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

**Art. 19 – Viabilità / Fasce di rispetto**

Art. 20 - Elettrodotti / Fasce di rispetto

Art. 21 - Metanodotti / Fasce di rispetto

Art. 22 – Cimiteri / Fasce di rispetto

EL. 21– Norme Tecniche Operative (Variante 5 al PI)

Art. 23 - Impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico

Art. 24 – Idrografia – Zone di tutela – Fasce di rispetto

24.1 – Zone di tutela

24.2 – Fasce di rispetto

24.2.1 – Fasce di rispetto nelle zone agricole

24.2.2 – Fasce di rispetto nelle zone diverse dalle zone agricole

24.2.3 – Idrografia minore - Fasce di rispetto dalle affossature private

24.2.4 – Fasce di rispetto dai canali di scolo e di bonifica (vedi tv.3.3.16)

Art. 25 – Depuratori - Fasce di rispetto

Art. 26 – Allevamenti zootecnici intensivi – Fasce di rispetto

CAPO 4 - FRAGILITA' DEL TERRITORIO

COMPATIBILITA' GEOLOGICA – IDRAULICA AI FINI URBANISTICI

Art. 27 – Compatibilità idraulica

Art. 28 – Compatibilità' geologica

CAPO 5 - INVARIANTI

Art. 29 – Coni visuali

Art. 30 – Ambiti territoriali di importanza paesaggistica

Art. 31 – Contesti figurativi

Art. 32 – Itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico

Art. 33 – Area di connessione naturalistica (Buffer Zone)

Art. 34 – Corridoi ecologici

Art. 35 – Stepping Stone

Art. 36 – Varchi infrastrutturali

Art. 37 – Aree boscate

Art. 38 – Pertinenze scoperte da tutelare

Art. 39 – Agrocenturiato – Siti a rischio archeologico

CAPO 6 - USO DEL SUOLO

Art. 40 – SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE

Art. 41 – Z.T.I.O. di antica origine

Art. 42 - Z.T.I.O. a prevalente destinazione residenziale

Art. 43 – Z.T.I.O. a servizi esterne agli ambiti urbani

Art. 44 - Z.T.I.O. Produttivo Convenzionato Confermato

Art. 45 - Z.T.I.O. Produttivo Sparso non ampliabile

Art. 46 – Z.T.I.O. Nuclei residenziali in zona agricola

Art. 47 – Strutture commerciali – (L.R. 50/2012)

Art. 48 – Attività produttive in zona impropri

48.1 - Attività da confermare

48.2 - Attività da bloccare

48.3 - Attività da trasferire

48.4 Attività dismesse

48.4.1 – Riutilizzo delle strutture edilizie dismesse

48.5 Impianti trattamento rifiuti speciali non pericolosi

Art. 49 – Lo sportello Unico (S.U.A.P.)

Art. 50 – Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana.

50.1 – Aree di riqualificazione e riconversione

**Art. 51 – Il territorio agricolo**

Art. 52 – Fabbricati non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

Art. 53 – Avio-Superficie

**Art. 54 – Le aree per servizi**

CAPO 7 - QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE

**Art. 55 - Edifici di valore storico testimoniale**

Art. 56 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

56.1 – Filari alberati d'alto fusto (esistenti ed in progetto)

CAPO 8 - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

**Art. 57 – Viabilità di progetto o da ricalibrare**

Art. 58 – Percorsi ciclopedonali (esistenti ed in progetto)

CAPO 9 - STATO DI ATTUAZIONE DEL P.I. - VERIFICA

Art. 59 – Verifica di congruità alle previsioni PAT / PI

Art. 60 – Verifica e monitoraggio – sostenibilità previsioni PAT in rapporto alla VAS

CAPO 10 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

**Art. 61 – Ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilabili (L.R. 30/2016 – art.54)**

Art. 62 – Deroghe

Art. 63 – Validità dei P.U.A. approvati, dei titoli abilitativi efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.O.

Art. 64 – Norme di salvaguardia

Art. 65 – Abrogazioni

ALLEGATO A

ALLEGATO B

ALLEGATO C

ALLEGATO D

## A) DEFINIZIONI

### A1) Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle diverse funzioni alle quali può essere o è adibito un edificio o un'area. Le destinazioni d'uso degli edifici esistenti sono quelle risultanti dai relativi titoli edilizi. Le diverse destinazioni d'uso sono definite come di seguito.

#### RESIDENZIALE

È la destinazione degli edifici o di parte degli edifici riservati all'abitazione delle persone, con i relativi spazi all'interno del lotto di pertinenza.

Rientrano nell'edilizia residenziale anche gli alloggi di servizio e funzionalmente connessi agli edifici produttivi industriali e artigianali, commerciali, direzionali, nonché agli impianti sportivi.

#### INDUSTRIALE

È la destinazione degli edifici e degli impianti riservati alle attività produttive classificabili come industriali secondo la normativa vigente in materia, compresi i locali accessori e gli spazi pertinenti, con la sola esclusione degli eventuali alloggi di servizio.

Rientrano in detta destinazione anche le industrie di produzione / trasformazione alimentare, nonché la logistica.

#### ARTIGIANALE

È la destinazione degli edifici e degli impianti riservati alle attività produttive classificabili come artigianali secondo la normativa vigente in materia, compresi i locali accessori e gli spazi pertinenti, con la sola esclusione degli eventuali alloggi di servizio.

Per artigianato di servizio si intende la prestazione di servizi alle persone (barbiere, parrucchiere, estetista, calzolaio, lavanderia, ecc.) o finalizzata alla riparazione e/o alla manutenzione di beni durevoli, da parte di imprese artigiane purché non classificate insalubri ex D.M. 5.09.1994.

Per artigianato artistico si intende la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.

L'esercizio delle attività di artigianato di servizio ed artistico è, di norma, compatibile con la residenza. Non sono in ogni caso compatibili le attività classificate insalubri dalla normativa vigente, le attività di produzione seriale ed automatica, le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste, nonché tutte quelle attività che possono determinare, ancorché in astratto, un aggravio del traffico veicolare soprattutto pesante e/o condizioni di squilibrio territoriale e/o ambientale all'interno dell'abitato.

Per le attività di artigianato di servizio in nuove strutture edilizie, ovvero su strutture oggetto di cambio di destinazione d'uso, la dotazione a parcheggio dovrà essere non inferiore a 0,4 mq per ogni mq. di superficie lorda di pavimento, qualora sia dimostrato l'impossibilità di rispettare tale indicazione si potrà procedere alla monetizzazione della dotazione prevista.

L'utilizzo di spazi commerciali-direzionali-artigianali già preesistenti all'interno delle aree residenziali, purché di superficie di calpestio inferiore a mq. 251,00 non comporta la necessità di reperimento di nuovi standard rispetto a quelli già conferiti in sede di rilascio dell'originario titolo abilitativo.

#### - Turistica

Hanno destinazione turistica le strutture ricettive disciplinate dalla L.R. 33/2002 e dall'art. 50 L.R. 11/2013 e gli "insediamenti turistici temporanei" di cui all'art. 85 della L.R. 61/1985.

#### COMMERCIALE

Si intendono ad uso commerciale gli edifici ed i locali, compresi i relativi accessori e gli spazi pertinenti, destinati al commercio all'ingrosso o al minuto.

Rientrano nella destinazione commerciale:

- a) i locali per la vendita e/o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (salvo quelli compresi in complessi alberghieri);
- b) i locali ad uso ufficio funzionalmente connessi alle attività commerciali;

- c) i locali di pubblico spettacolo o trattenimento;
- d) i locali per giochi;
- e) gli impianti di distribuzione carburanti;
- f) i chioschi e le edicole;
- g) gli spazi destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente, anche all'aperto.

Il riutilizzo ai fini commerciali di spazi esistenti all'interno delle Z.T.I.O. residenziali, purché di superficie di calpestio inferiore a mq. 251,00 comporta la necessità di reperimento di nuovi standard esclusivamente per la differenza tra gli standard originari e gli standard relativi alla nuova destinazione commerciale.

In ogni caso dovrà, almeno, essere garantito uno spazio di sosta per il carico/scarico delle merci.

#### SERVIZI

Si intendono edifici e locali destinati a servizi:

- a) le cliniche, le case di cura, i laboratori medici, di analisi e simili;
- b) le scuole private di qualsiasi tipo;
- c) gli spazi per l'attività di baby sitting che non sia esercitata all'interno delle abitazioni;
- d) le sedi di attività artistiche, culturali e sociali private;
- e) le palestre e gli spazi privati destinati alle attività ludiche, sportive e/o ricreative;
- f) le agenzie immobiliari, pubblicitarie, investigative, di viaggi, di trasporto e spedizione, di intermediazione, ecc.;
- g) le autorimesse private di uso pubblico;
- h) gli sportelli bancari

Salvo specifiche e più restrittive disposizioni di legge, dette attività sono del tutto equiparate alle attività commerciali, anche ai fini della determinazione degli standard urbanistici e del contributo di costruzione.

#### DIREZIONALE

Si intendono ad uso direzionale gli edifici ed i locali, compresi i relativi accessori e gli spazi pertinenti, destinati a:

- a) sedi di banche, società, enti o istituti;
- b) uffici pubblici e privati;
- c) studi medici e professionali.

Per le attività direzionali di cui alle lettere a), b) e c) in nuove strutture edilizie, ovvero su strutture oggetto di cambio di destinazione d'uso, la dotazione a parcheggio dovrà essere non inferiore a 0,4 mq per ogni mq. di superficie lorda di pavimento, qualora sia dimostrato l'impossibilità di rispettare tale indicazione si potrà procedere alla monetizzazione della dotazione prevista.

#### RURALE

Si intendono ad uso rurale le costruzioni, i locali, gli impianti e gli spazi pertinenti, riservati alle attività produttive classificabili come rurali secondo la legislazione vigente.

Sono anche considerate tali le attività connesse, esercitate dall'imprenditore agricolo:

- a) di manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento di animali;
- b) dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda, normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità (agriturismo) come definite dalle normative vigenti.

#### **A.1.1 – Mutamento d'uso**

Si richiamano espressamente le disposizioni di cui all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. In riferimento all'art. 23-ter/3 citato, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, è sempre ammesso.

## **A2) Parametri urbanistici ed edilizi**

D.G.R.V. 1896 del 22/11/2017

### **Modalità di misurazione da applicarsi nel presente P.I. (par. A1 precedente)**

Il P.I. definisce le modalità di misurazione da applicarsi nelle trasformazioni del territorio nel contesto delle definizioni di cui all'Intesa Governo/Regioni/Comuni del 20 ottobre 2016, nonché della DGRV n° 1896 del 22/11/2017 All. A.

Eventuali adeguamenti al testo regionale di R.E. conformemente alla citata DGRV/1896, adeguamenti che venissero ad incidere sul dimensionamento di P.I. (es. calcolo del "volume", della sup. coperta ecc.) saranno oggetto di variante specifica al presente P.I..

#### **- PIANO CAMPAGNA**

È il piano posto alla quota 0.00 di riferimento per tutte le quote altimetriche di progetto, individuata alternativamente e nell'ordine:

- a) sul marciapiede esistente (o di progetto) nelle adiacenze del lotto;
- b) sull'asse della strada pubblica o di interesse pubblico, priva di marciapiede;
- c) quale media delle quote dell'area di sedime dell'edificio, nello stato di fatto antecedente all'intervento.

Quando il marciapiede o la strada pubblica o di interesse pubblico si trovano ad una quota inferiore a quella del terreno interessato dall'intervento, la quota 0.00 viene determinata come alla precedente lettera c), purché non siano eseguite opere di sbancamento e sia mantenuto l'esistente naturale andamento del terreno.

Il naturale piano di campagna può essere modificato mediante modesti riporti (+ - 50 cm) di terreno, fermo restando che l'altezza dell'edificio di cui al successivo paragrafo deve calcolarsi riferita al punto c) di cui sopra.

#### **- ALTEZZA DELL'EDIFICIO**

È misurata a partire dalla quota del piano campagna e fino:

- a) alla quota del punto medio dell'intradosso del solaio di copertura nel caso di tetto a una, due o più falde, indipendentemente dalla forma e dalle dimensioni delle cornici di gronda;
- b) alla quota dell'intradosso del solaio di copertura, nel caso di tetto piano; qualora sul tetto sia previsto un parapetto, la parte superiore dello stesso dovrà essere contenuta entro la medesima quota aumentata di non più di m 1,60.
- c) alla quota media tra le quote dell'imposta e dell'intradosso della copertura nella sua parte più alta, nel caso di copertura a volta o ad arco".

Non concorrono alla determinazione dell'altezza dell'edificio:

- a) gli extra corsa degli ascensori;
- b) i vani scala di accesso alle terrazze sui tetti, per le sole parti esterne alla sagoma dell'edificio, purché delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo;
- c) gli abbaini, purché siano arretrati di almeno m 1,50 dal filo delle facciate dell'edificio ed il loro colmo non superi quello del tetto;
- d) i camini solari dell'altezza massima di m 1,50;
- e) i camini.

Per gli edifici destinati ad attività produttive, commerciali, di deposito, non concorrono alla determinazione dell'altezza, gli eventuali extra corsa di ascensori / montacarichi, camini, parapetti e silos, purché a servizio esclusivo dell'attività produttiva e commerciale.

#### **- VOLUME DELL'EDIFICIO**

È dato dal prodotto della superficie coperta (voce 8 di cui al precedente par. A1) per l'altezza.

Nel caso di tetto a falde, va computato anche l'intero volume compreso tra l'estradosso dell'eventuale solaio orizzontale e l'intradosso della falda inclinata del tetto, quando la loro altezza media sia maggiore di 1,60 mt.

Non concorrono alla quantificazione del volume:



- a) le autorimesse (intese anche come spazio coperto ad uso parcheggio compreso nella sagoma dell'edificio) fino alla superficie massima di 15 e di 30 mq, a servizio degli edifici residenziali, rispettivamente per unità abitative aventi superfici nette di pavimento fino a 80 mq, e per unità abitative oltre 80 mq purché:
  - siano organizzate in modo tale da consentire l'effettivo parcheggio, rispettivamente, di una e di due automobili.
- b) i portici di edifici residenziali fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta dell'edificio, computata al netto della superficie dei portici stessi e delle logge;
- c) le logge rientranti o sporgenti (profondità massima 1,50 m) fino ad volume complessivo contenuto entro il 10% del volume conteggiabile dell'edificio. Per la determinazione del volume non conteggiabile, si considera quello netto per le logge rientranti e quello lordo per le logge sporgenti;
- d) le serre bioclimatiche finalizzate allo sfruttamento dell'energia solare passiva;
- e) gli extra corsa dei vani ascensore;
- f) i portici pubblici e di uso pubblico, purché la relativa servitù sia costituita con atto notarile da trascrivere all'Agenzia del Territorio;
- g) le seguenti strutture in aggetto (senza sovrastanti corpi chiusi): scale esterne completamente aperte (laddove consentite), poggiali e pensiline a sbalzo, sporti e cornici di gronda, con sporgenza non superiore a m 1,50.  
In caso di sporgenze superiori, la proiezione a terra delle intere strutture aggettanti concorrerà alla determinazione del volume solo per la parte eccedente la sporgenza di mt. 1,50;
- h) le parti degli edifici comprese tra la quota del piano campagna determinata ai sensi del precedente punto e la quota del primo pavimento fuori terra, purché il relativo dislivello non sia superiore a 50 cm e, comunque, per le sole parti degli edifici prive del piano interrato;
- i) gli spessori delle murature e dei solai rientranti nelle deroghe di cui al D.Lvo 4 luglio 2014 n° 102.
- j) silos, strutture tecnologiche (attività produttive commerciali e di deposito) purché amovibili e purché esclusivamente a servizio dell'attività a cui risultano connessi.

Nel caso di superamento dei limiti di cui alla lettera a) le superfici eccedenti non potranno concorrere al raggiungimento delle superfici minime dell'alloggio.

Qualora siano superati i limiti di cui alle lettere a), b) e c) i volumi eccedenti saranno conteggiati quale volume dell'edificio. In presenza di autorimesse, portici e/o logge con altezze diverse, il maggior volume urbanistico sarà computato con riferimento alle parti con altezza maggiore.

Il volume degli edifici esistenti è determinato con le medesime modalità, salvo lo scomputo del minore volume derivante da eventuali precedenti applicazioni di disposizioni di legge in materia di contenimento dei consumi energetici, ovvero di specifiche applicazioni del calcolo del volume nel momento del rilascio, anche pregresso, del titolo abilitativo.

## Art. 6 – Credito edilizio

- L.R. 11/2004 art.36
- P.A.T. art.17/12 N.T.
- L.R. 14/2017
- L.R. 14/2019

1. Credito Edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di un premio volumetrico o di superficie.
2. Il PI per il raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma 1 ed in conformità alle direttive di cui all'art.17 del PAT individua i seguenti interventi cui corrisponde il riconoscimento di un credito edilizio di cui alla L.R 11/2004 art.36 o credito edilizio da rinaturalizzazione così come disciplinato dalla LR 14/19 art.4

**a. RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE** di cui alla LR 14/17 art.5 lett.a) mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale delle **opere incongrue o di elementi di degrado** come definiti dalla LR 14/17 art.2 c.1 lett. f)

### *Formazione*

Il PI individua le opere incongrue e gli elementi di degrado con specifica variante ai sensi della LR 14/19 art.4

### *Definizione*

agli interventi di cui alla presente lettera è riconosciuta l'attribuzione di **crediti edilizi da rinaturalizzazione**, secondo la disciplina di cui alla LR 14/19 art.4 e art.5 ovvero sulla base criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Seconda.

### *Atterraggio*

Il credito edilizio da rinaturalizzazione può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata nell'ambito degli interventi e con le modalità di Ampliamento e Riqualificazione di cui agli art.6 e art.7 della LR 14/19

**b. RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE** di cui alla LR 14/17 art.5 lett. a) mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale degli **edifici ricadenti nella fasce di rispetto stradale e di tutela dell'idrografia** come definiti dagli art.19 e art.24 delle N.O. , nelle aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI di cui all'art. 16 delle N.O. e nelle aree non idonee ai sensi della Compatibilità Geologica di cui all'art.28 delle N.O.

### *Formazione*

Edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale, idraulico, aree a pericolosità idraulica in riferimento al PAI e aree non idonee, così come riportate nella cartografia di piano e disciplinate dai rispettivi articoli delle N.O soprariportati;

Per gli edifici all'interno delle fasce di rispetto stradale e idraulico è ammessa la trasformazione in credito di edilizio della volumetria demolita ( secondo i criteri di gradualità sottoindicati) o della volumetria residua a seguito degli interventi di demolizione e ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto stradale di cui all'art.19.1.1 e fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici di cui all'art.24.2.1 delle N.O

### *Definizione*

In fase di prima applicazione per la determinazione del credito edilizio si applicano i seguenti criteri, di cui all'art.17/12. delle NdA del PAT:

Il credito edilizio sarà rapportato alle **volumetrie esistenti** (ottenute moltiplicando la superficie lorda per un'altezza teorica di mt. 4,00).

Per la determinazione del credito si applicano le seguenti percentuali

Volumetrie esistenti

Volume utilizzabile come credito edilizio in %

fino a mc	600			100%
da m	600	a mc	1200	70%
da m	1200	a mc	2400	60%
da m	2400	a mc	4800	50%
da m	4800	a mc	9600	40%
oltre m	9600			30%

Diverse modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui alla presente lettera potranno essere definite da apposite linee guida della Giunta Comunale sulla base dei criteri definiti dal PAT di cui all'art.17 comma 12 nonché delle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Prima.

#### *Atterraggio*

Il credito generato dagli interventi di cui alla presente lettera potrà essere utilizzato nelle aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale con possibilità di aumentare l'indice fino ad un massimo del 30%.

**c. RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE** di cui alla LR 14/17 art.5 lett. b) attraverso il recupero e la riqualificazione del **patrimonio edilizio esistente degradato** mediante il miglioramento della qualità edilizia in termini di: qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia, efficientamento energetico, riduzione dell'inquinamento atmosferico, eliminazione barriere architettoniche, messa in sicurezza sismica, statica, idraulico, idrogeologica, potenziamento idraulico)

#### *Formazione*

Il PI con apposita variante individua gli *edifici urbani degradati*, alla cui rigenerazione è riconosciuto un credito edilizio

#### *Definizione*

Le modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui alla presente lettera saranno definite da apposite linee guida della Giunta Comunale sulla base dei criteri definiti dal PAT di cui all'art.17 comma 12 nonché delle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Prima.

#### *Atterraggio*

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata secondo i parametri e le modalità indicate nella specifica variante al PI

**d. RIQUALIFICAZIONE URBANA** di cui alla LR 14/17 art.6, mediante la rigenerazione delle **aree di riqualificazione e riconversione** di cui all'art. del PAT ovvero degli **ambiti urbani degradati** come definiti dalla LR 14/17 c.2 lett.g

#### *Individuazione degli elementi di generazione del credito*

Il PI con apposita variante individua le Aree di *riqualificazione e riconversione* ovvero le Aree urbane degrado da riqualificare.

#### *Definizione*

Il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittima all'interno delle *aree di riqualificazione e riconversione* o *aree urbane degradate* e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI o sovradimensionata od incongrua rispetto agli obiettivi di qualità fissati dal PAT o PI per il contesto, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio sulla base dei contenuti di uno specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 1//2004 ed assumendo i parametri per la definizione dell'ammontare del credito sulla base delle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all'allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Prima, Par. 1.4

#### *Atterraggio*

Gli ambiti di atterraggio del credito sono definiti nell'ambito dell'Accordo di Pianificazione ovvero sulla base dei contenuti delle linee guida emanate con provvedimento della Giunta Comunale di cui alla precedente lettera b)

**e. INTERVENTI DI MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE:** esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, ovvero interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica nelle forme e modalità indicate nel Rapporto Ambientale, dal PAT e dal PI ai sensi degli

artt. 5 e 17 della L.R. 11/2004. L'individuazione degli interventi, la definizione del credito e la zona di atterraggio sono definiti sulla base di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004

**f. COMPENSAZIONE URBANISTICA IN ALTERNATIVA ALL'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ:** I proprietari di immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio possono essere "compensati" con adeguata capacità edificatoria nella forma del "Credito Edilizio", previa cessione al Comune dell'area oggetto di vincolo.

Ai sensi dell'art 37 della L.R. 11/2004, la misura del credito edilizio debba riferirsi al recupero di adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo. Ciò non presuppone, ai fini dell'applicabilità dell'istituto della compensazione urbanistica, che l'area da acquisire sia necessariamente già edificata o suscettibile di edificazione, dovendosi intendere con "recupero" anche la "trasposizione" del valore dell'area in termini di capacità edificatoria.

L'individuazione degli interventi, la definizione del credito e la zona di atterraggio sono definiti sulla base di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004

#### ELEMENTI DI FLESSIBILITÀ

3. Diverse modalità di riconoscimento e utilizzo del credito potranno essere definite sulla base di un Accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004, fermo restando il riferimento alle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 per la determinazione delle modalità di attribuzione e determinazione dell'ammontare del Credito e del suo valore

#### REGISTRAZIONE DEL CREDITO

4. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e) DELLA Lr 11/2004 e sono liberamente commerciabili.

I contenuti e le modalità applicative per l'iscrizione e la cancellazione dei crediti nel RECRED sono definiti nella D.G.R n263 del 02/03/2020, allegato A, parte terza.

### **Art. 19 – Viabilità / Fasce di rispetto**

- D. Lgs. 30 aprile 1992 n.285
- D.P.R. 16/12/1992 n.495 (Nuovo Codice delle Strada)
- D.M. 1/4/1968 n.1404
- P.A.T. art.7/4 N.T.
- L.R. n.11/2004 – art.41/4 ter

Sono fasce normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade, o di corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alla piantumazione e alle sistemazioni a verde, alla costruzione d'impianti di distribuzione di carburante.

All'interno delle fasce di rispetto possono inoltre trovare sede le canalizzazioni delle infrastrutture tecnologiche.

Le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione delle aree a verde attrezzato, o a parco, e per i parcheggi pubblici degli edifici ad esse contermini.

Le distanze da osservarsi nelle edificazioni sono pari a mt. 20 per le strade provinciali "F" individuate dalla determinazione n. 4413/2008 del 22/10/2008 e successiva determinazione di aggiornamento n. 317/2017 del 17/02/2017 del Dirigente del Settore Pianificazione e Viabilità della Provincia di Treviso;

Le recinzioni, i manufatti a destinazione tecnologica e arredo, ancorché ammessi, possono essere realizzati solo a titolo precario. Essi, pertanto, non sono indennizzabili nel caso di esproprio dell'area per allargamenti della strada.

La Cartografia del P.I. individua le fasce di rispetto stradale, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. L'individuazione di tali fasce è stata affinata dal P.I. sulla scorta dello "Stradario" ufficiale del comune.

Eventuali aggiornamenti dello stradario – ovvero una nuova classificazione delle strade - comportano l'automatico aggiornamento delle fasce di rispetto, ai sensi del citato D.M. 1404/1968 e del D.P.R. 495/92.

L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto concorre alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, così come classificate dal P.I..

## **Art. 41 – Z.T.I.O. di antica origine**

È il tessuto storico del comune di Salgareda, ovvero gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione antica e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

Comprende gli insediamenti di valore storico-ambientale, aventi originariamente carattere urbano e i complessi e gli edifici di interesse storico-architettonico-ambientale, riguardante oltre gli edifici medesimi, le relative aree di pertinenza.

Sono riconosciute come tali due Z.T.I.O. che fanno riferimento rispettivamente:

- a) Centro di Salgareda individuato come "area idonea per il miglioramento della qualità urbana" di P.A.T.;
- b) Campodipietra con il contesto figurativo e le pertinenze scoperte da tutelare di Villa
- c) Giustinian, nonché i contesti della Chiesa parrocchiale e di Villa Brasi/Tonicello.

L'obiettivo del PI è quello di favorire la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, e promuoverne la valorizzazione attraverso l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso compatibili con il valore storico architettonico del tessuto.

**DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE.**

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

E' ammesso l'insediamento di attività commerciali di vicinato (sup. di vendita non superiore a 250 mq.) e medie strutture di vendita (con sup. di vendita compreso tra 251 e 1500 mq.). Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.

Le destinazioni d'uso escluse sono:

- a) medie strutture di vendita (con superficie di vendita superiore ai 1500 mq.) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. n.50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate (vedi punto precedente);
- b) artigianale e produttivo escluso artigianato di servizio compatibile con la residenza;
- c) agricolo produttive (vedasi in proposito art. 51.2 successivo).

**MODALITA' DI INTERVENTO**

Le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni.

**Centro di Salgareda e Campodipietra:**–secondo la seguente disciplina:

### *1.1 Interventi edilizi ammessi:*

- a) interventi sugli edifici esistenti nel rispetto dei gradi di protezione prescritti sui singoli fabbricati;
- b) recupero delle superfetazioni preesistenti, purché le stesse siano accorpate in un unico organismo edilizio;
- c) Interventi di nuova edificazione e ricomposizione planivolumetrica per le *aree di intervento unitario* individuate dal PI e disciplinate dalle rispettive schede norma;
- d) sono ammessi edifici aventi un numero di piani massimo pari a tre;
- e) gli allineamenti planimetrici sono fissati dalle grafie di Piano;
- f) gli interventi ammessi per gli edifici all'interno delle Z.T.I.O. di antica origine non codificati nel "repertorio schede norma e schede edifici" ovvero privi del grado di protezione sono quelli di cui all'art. 3 comma 1 lett. a, b, c, d con esclusione della demolizione e ricostruzione.
- g) Interventi aventi caratteristiche diverse da quanto sopra potranno essere valutati soltanto nell'ambito di specifici Accordi ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004

### *1.2 Modalità di realizzazione degli interventi*

Al fine garantire il superamento degli elementi di incoerenza o disarmonia con il contesto del Centro Storico ed un'elevata qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, i progetti degli interventi dovranno in particolare:

- a) verificare e valutare accuratamente i rapporti planimetrici ed altimetrici con il contesto e nello specifico con lo spazio pubblico (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, colori...);
- b) privilegiare l'allineamento dei fronti sullo spazio pubblico;

- c) assumere come riferimento e reinterpretare le tipologie edilizie di valore storico e le soluzioni dell'edilizia tradizionale nella definizione di volumi e prospetti (rapporti pieni/vuoti, proporzioni e impaginato delle aperture...), evitando in ogni caso proposte vernacolari e l'eccessivo ricorso ad elementi decorativi ma seguendo criteri di sobrietà formale, anche attraverso linguaggi e tecniche costruttive contemporanei;
- d) prevedere elevati livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio in termini di contenimento dei consumi energetici e di assenza di barriere architettoniche.

### 1.3 Limitazione agli elementi edilizi particolari

#### a) PERGOLATI , BERCEAU, TENDE

L'installazione di pensiline leggere, di tende o capottine per protezione solare, è ammessa solamente se organicamente connessa al riassetto o riqualificazione complessiva ed unitaria della facciata, nell'ambito di interventi Edilizi conformi a quanto stabilito dagli elaborati della presente Variante.

#### b) RICOVERI ATTREZZI

E' vietata l'installazione di ricoveri attrezzi da giardinaggio, box auto, "casette", baracche, container, tende chiuse fisse ed altri manufatti assimilabili.

#### c) IMPIANTI TECNOLOGICI

E' vietata l'installazione di apparecchi - lasciati a vista- per la climatizzazione o il riscaldamento degli immobili, o di parabole televisive o di altri oggetti assimilabili:

- all'esterno dei fabbricati soggetti a tutela;
- in fabbricati prospicienti edifici o spazi di interesse culturale soggetti a tutela;
- nel caso non vi sia possibilità di diversa sistemazione, è fatto obbligo di inserire detti apparecchi organicamente nella facciata dell'edificio con opportune ed efficaci soluzioni di mascheramento e di arredo.

#### d) RECINZIONI

È vietato modificare o eliminare recinzioni di origine storica, anche se pertinenti a complessi immobiliari privi in sé di interesse culturale e/o ambientale o architettonico. Recinzioni improprie rispetto alla qualità ed all'assetto degli edifici saranno da considerarsi alla stregua di superfetazioni e come tali eliminate o modificate.

È vietato in particolare erigere recinzioni dove lo spazio privato è di uso pubblico, di fatto o di diritto, alla data di adozione della presente Variante. Eventuali demarcazioni potranno essere evidenziate nella pavimentazione o nel trattamento degli spazi a verde, nel rispetto delle qualità intrinseche dei fabbricati di pertinenza e/o degli spazi pubblici adiacenti, con i quali dovranno realizzarsi idonee coerenze costruttive e percettive.

Sono vietate in particolare le recinzioni:

- in rete metallica, di qualunque tipo, non mascherata completamente da siepe, schermo arbustivo o rampicanti, che ne costituiscano l'efficace copertura verso lo spazio pubblico o aperto al pubblico;
- quelle con muratura di calcestruzzo a vista, o in blocchi in calcestruzzo, in tufo o altri manufatti simili, o dove si presentino pensiline ed altri manufatti impropri;
- quelle con elementi acuminati, o taglienti o comunque suscettibili di provocare incidenti a danno di passanti o residenti;
- le recinzioni in legno o in lamiera o in materiale plastico o vetroresina, salvo il caso di cantieri e solo per la regolare durata dei medesimi.

#### e) COPERTURA

Nelle ristrutturazioni la copertura a tetto piano è consentita solo laddove esistente. In questi casi è ammessa la realizzazione di tetti verdi.

Nelle ricostruzioni, nelle sopraelevazioni e nei rifacimenti totali delle coperture non afferenti alle tipologie edilizie di valore storico o a edifici specialistici o a edifici recenti di valore:

- la pendenza massima non deve essere superiore al 35%;
- le coperture devono essere a falda singola, a capanna e a paglione, realizzate a gronda e colmo costante;
- per gli edifici con facciata allineata allo spazio pubblico, in caso di presenza di falde di copertura, la massima pendenza della falda deve essere sempre perpendicolare allo spazio pubblico.

f) CANNE FUMARIE

È sempre vietata la costruzione di canne fumarie esterne nelle facciate prospicienti la pubblica via. Sono ammesse canne fumarie costituite da condotti in acciaio o altro materiale estraneo alla tradizione locale nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto invisibili dall'esterno.

g) BASAMENTI E PARAMENTI MURARI

In tutto il Centro Storico non sono ammessi zoccolature o rivestimenti superficiali tramite placcaggio, decorazioni con mattoni faccia vista, materiale lapideo o altro disposti in maniera casuale ed irregolare sul basamento.

Non sono ammessi:

- rivestimenti superficiali tramite placcaggio, decorazioni con mattoni faccia vista, materiale lapideo o altro disposti in maniera casuale ed irregolare;
- cornici, mostre e decorazioni di nuovo disegno, se non motivate da una ricostruzione filologica documentata;
- la demolizione degli intonaci per lasciare il paramento murario faccia a vista e la stonacatura parziale di singoli elementi.
- è vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere, di tipo graffiato, bugnato, spruzzato, spugnato o a stucco o comunque atipico
- è vietata inoltre l'intonacatura parziale della facciata con bordi non lineari o obliqui.

h) TINTEGGIATURE

La tinteggiatura della facciata e in generale di tutti gli elementi architettonici e decorativi dell'edificio deve essere realizzata secondo criteri unitari di coloritura.

La coloritura deve essere eseguita uniformemente, evitando tinteggiature parziali.

sono escluse le tinteggiature al quarzo, a base di resine epossidiche o poliuretaniche, che non garantiscono una permeabilità al vapore adeguata, o pitture del tipo "spugnato" e quelle da stendere con tecniche a spatola o graffiati in genere.

I colori e le modalità di coloritura (combinazione dei diversi colori) ammessi per le classificazioni edilizie ed in generale per tutti i manufatti e superfici verticali prospettanti sullo spazio pubblico, quali facciate di edifici principali, muri di cinta o perimetrali e volumi tecnici, devono uniformarsi ai colori degli edifici con carattere storico testimoniale o comunque tali da assicurare la preminenza visiva degli edifici storici.

i) APERTURE

Le aperture nelle facciate prospicienti la pubblica via dovranno essere di forma regolare, uniformi nella tipologia ed ordinate nella distribuzione ovvero posizionate nel rispetto dei principi di ordine e simmetria ovvero assumendo le proporzioni utilizzate nelle architetture di carattere storico testimoniale;

Le conformazioni riconoscibili come di valore storico, e quindi da tutelare, sono quelle di forma rettangolare con prevalente sviluppo verticale e rapporto altezza/larghezza molto snello; per le porte-finestre l'altezza è pari a circa due volte la larghezza.

Sono sempre vietati:

- infissi e serramenti esterni in PVC e in alluminio finto-legno;
- avvolgibili, fatto salvo il caso di edifici recenti dove già presenti e comunque connotanti la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio;
- veneziane esterne;
- vetri a specchio e suddivisioni delle luci non tradizionali (tipo all'inglese o altri).

j) PANNELLI SOLARI TERMICI O FOTOVOLTAICI

È consentita la messa in opera di tali impianti tecnologici sulle coperture a falda e piane a condizione che gli edifici abbiano un'altezza maggiore o uguale a due piani fuori terra, o comunque superiore a 6 (sei) metri, e con le seguenti modalità:

- fatto salvo il caso di impiego di pannelli del tipo completamente incassato e non riflettente ovvero che adottino tecnologie avanzate che integrano totalmente i dispositivi con il manto di copertura (tegole fotovoltaiche e similari), sulle coperture inclinate è richiesta l'integrazione con le falde; i pannelli devono pertanto essere collocati aderenti alla falda, a filo tetto, con la stessa pendenza delle falde, arretrati rispetto al filo di gronda di almeno 1,5 m. e in qualsiasi punto ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo; il ricoprimento per falda



non deve essere superiore al 40%; l'impianto deve avere una conformazione quadrilatera regolare e comunque congruente con la conformazione della falda;

- sulle coperture piane i pannelli devono essere arretrati rispetto al filo della facciata di almeno 1 m.; la massima inclinazione ammessa è del 15%;
- deve essere osservata una distanza minima dai confini di 1,5 m.;
- eventuali serbatoi di accumulo o altri apparati tecnici devono essere posizionati in modo da non risultare visibili dallo spazio pubblico.

k) TRATTAMENTO DEI PIANI TERRA

Il trattamento dei piani terra adibiti, qualsiasi sia la destinazione d'uso dei locali, deve rispondere a criteri di unitarietà dell'intero edificio nella finitura e nella colorazione.

In ogni caso gli interventi di sistemazione degli elementi prospettanti lo spazio pubblico legati a funzioni commerciali o comunque di interesse pubblico devono avere come quadro di riferimento l'assetto globale dell'intera facciata alla quale appartengono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative complessive.

### **51.1 - Le strutture residenziali**

- L.R. 11/2004 art.45/1

- L.R. 24/85 e 57/1978 (abrogate).

Le nuove strutture residenziali sono ammesse purchè:

- sia istituito sul fondo, ai sensi dell'art.45/1 della L.R. 11, un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria;
- siano fatti salvi i vincoli ex L.R. 24/85 e 57/1978 preesistenti.

Ed inoltre,

- non devono esistere edifici residenziali inutilizzati totalmente, o parzialmente;
- non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fine residenziale, l'eventuale parte rustica che sorge in aderenza, o in contiguità, all'abitazione già esistente;
- non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fine residenziale, un annesso rustico non contiguo.

Tutte le nuove edificazioni ad uso abitativo devono essere realizzate in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi, rispettando i parametri urbanistici sotto indicati. I nuovi fabbricati dovranno presentare forma rettangolare e compatta evitando riseghe non giustificate dall'organicità del progetto. Dovranno possibilmente essere collocati secondo l'asse Est - Ovest in modo da soleggiare i locali a sud (soggiorno, camera ecc.).

Le coperture dovranno essere a due o quattro falde, con pendenza minima pari al 35% e max al 50%.

Saranno usati esclusivamente coppi canali in cotto.

Le cornici di gronda dovranno sporgere al massimo cm. 70.

I serramenti dovranno essere del tipo tradizionale in legno (oscuri + finestra).

Non sono in alcun caso ammessi poggiosi e terrazze con sporgenze superiori e cm. 40, e portici aggettanti, se non del tipo a "tutt'altezza" con proseguimento della falda del tetto.

Non sono ammesse scale esterne tra piano terra e primo né è possibile ricavarle all'interno dei portici a tutt'altezza.

Altezza fabbricati:

- non potranno superare i 9 mt., con non meno di 2 piani;
- sono vietati i piani sfalsati;
- non sono ammessi i riporti di terreno attorno ai fabbricati superiori alla quota di campagna.

Distanza dalle strade:

- secondo le norme del D.M. 1 Aprile 1968, e del Nuovo Codice della Strada .

Distacco tra i fabbricati residenziali della stessa proprietà:

- minimo mt. 10.00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, nel rispetto delle tipologie edilizie di cui sopra.

Distanza dai confini di proprietà: 5,00 mt.

Distanza dai corsi d'acqua pubblici e canali di bonifiche: come precedente art. 24.

Ai fini volumetrici non vengono computati i portici anche se con sovrastanti corpi chiusi purché realizzati secondo le tipologie dei fabbricati agricoli storicamente rilevanti esistenti sul territorio.

#### **51.1.1 - Case di abitazione esistenti.**

Per le abitazioni esistenti, sono ammessi solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici di pregio oggetto di specifica schedatura e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. Sono fatte salve le limitazioni del precedente capo 3 delle presenti N.T.O.

#### **51.1.2 - Adeguamento dei vani abitabili.**

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti, (con esclusione dei garage, delle cantine, dei depositi), all'altezza minima interna di ml. 2,70 è sempre consentito e non viene considerato nella verifica del distacco tra i fabbricati e dai confini, anche se tale adeguamento comporta una variazione dell'altezza complessiva degli edifici superiore a ml. 9,00.

Il tutto purchè ammesso dai gradi di tutela.

#### **51.1.3 - Aree piantumate di pertinenza delle abitazioni agricole e delle altre abitazioni.**

Allo scopo di salvaguardare e migliorare le caratteristiche agricole e paesistiche del territorio, la domanda di Titolo abilitativo deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, broli, aie, prati, zone di servizio, ecc.), nel quale devono essere chiaramente descritte sia le essenze arbustive ed arboree esistenti, sia quelle previste. Tali aree devono avere i requisiti quantitativi e dimensionali di seguito descritti.

- per le abitazioni agricole esistenti, o da costruire, la superficie delle aree piantumate deve essere almeno uguale alle superfici lorde totali dell'edificio.

Le essenze arboree, di cui al precedente comma, devono rientrare nell'elenco delle essenze arboree autoctone elencate nel "Prontuario di mitigazione ambientale" allegato.

## 54.1 SISTEMA COMMERCIALE - DOTAZIONE PARCHEGGI

- L.R. 50 del 28.12.2012 –
- D.G.R. 1047/2013- art.5
- Direttiva servizi D. Lgs. 59/2010
- Art. 47 N.T.O. (riferimento)

Ai fini della determinazione delle dotazioni a parcheggio ex art.5 DGR 1047/2013, si danno le seguenti norme:

### 1) ESERCIZI DI VICINATO:

- ZTIO antica origine (precedente art. 41): se le destinazioni d'uso sono ricavate in strutture edilizie preesistenti, oggetto d'intervento di recupero o ristrutturazione edilizia, non è necessario reperire nuovi standard rispetto a quelli già conferiti in sede di rilascio dell'originario titolo abilitativo. In ogni caso dovrà, almeno, essere garantito uno spazio di sosta per il carico/scarico delle merci.  
Per gli esercizi di vicinato ricavati in nuove strutture edilizie, ovvero su strutture oggetto di cambio di destinazione d'uso, la dotazione a parcheggio dovrà essere non inferiore a 0,4 mq per ogni mq. di superficie lorda di pavimento, qualora sia dimostrato l'impossibilità di rispettare tale indicazione si potrà procedere alla monetizzazione della dotazione prevista.
- Al di fuori delle ZTIO di Antica origine: valgono le norme di cui alla precedente lettera.

### 2) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:

- ZTIO antica origine (precedente art. 41): Valgono le norme riferite agli esercizi di vicinato nelle ZTIO di Antica origine.
- Al di fuori delle ZTIO di Antica origine:
  - Centro urbano - Z.T.I.O. residenziali definite all' art. 42 precedente.

Le dotazioni a parcheggio saranno definite tramite apposita convenzione con il comune.

- Z.T.I.O. a tessuto produttivo organizzato: (art. 44 precedente)

Le dotazioni a parcheggio saranno definite con il Comune tramite apposita convenzione: non potranno, comunque, prevedersi dotazioni inferiori a 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

### 3) GRANDI STRUTTURE DI VENDITA:

- ZTIO antica origine (precedente art. 41): non sono ammesse le grandi strutture di vendita.
- Centro urbano: aree di urbanizzazione consolidata.
  - Z.T.I.O. residenziali (art.42 precedente).

In queste aree sono ammesse solo le grandi strutture di vendita preesistenti:

gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano la rifunzionalizzazione delle aree e degli edifici esistenti (con nuova destinazione commerciale) dovranno reperire uno standard di almeno 0,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento (settore non alimentare) ovvero mq. 1 mq/mq di sup. lorda di pavimento (settore alimentare), qualora sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale indicazione si potrà procedere alla monetizzazione della dotazione prevista.

- Al di fuori del centro urbano
- Z.T.I.O. a tessuto produttivo organizzato (art. 44 precedente)

Devono rispettarsi le norme di cui alla DGR n°1047/2013 – art.5b, così sinteticamente riassumibili:

- grandi strutture di vendita settore alimentare aree libere: 2,50 mq/mq di sup. di vendita di cui a parcheggio: 1,80 mq/mq sup. di vendita, ovvero 1 mq/mq di sup. lorda di pavimento.
- grandi strutture di vendita settore non alimentare area a parcheggio: 1 mq/mq sup. di vendita, ovvero 0,80 mq/mq sup. lorda di pavimento.

Tutti gli interventi dovranno essere oggetto di convenzionamento.

- Aree di riqualificazione e riconversione come paragrafo c) precedente.

Sono ammesse dotazioni inferiori alle dotazioni art.56 DGR n°1047/2013 sopra citate, purché giustificate da apposita convenzione in relazione alla presenza di accessi, percorsi, aree a parcheggio limitrofe e oggettivamente fruibili.

La dotazione non potrà, comunque, mai essere inferiore al 50% delle dotazioni di cui al precedente paragrafo c).

### **Art. 55 - Edifici di valore storico testimoniale.**

- P.A.T. art.10.7 N.T.

Gli edifici e gli insediamenti vincolati dalle presenti N.T.O., fatto salvo quanto prescritto dal presente articolo, possono essere oggetto anche delle trasformazioni previste per la Z.T.O. e per la zona agricola all'interno delle quali sorgono.

All'interno delle "pertinenze scoperte da tutelare" definite nel presente P.I. (art.38 precedente) non può essere prevista nessuna nuova costruzione: sono ammessi solo gli interventi sull'esistente edificato di cui al grado di protezione assegnato al fabbricato principale.

#### **MODI DI INTERVENTO.**

Il Piano degli Interventi, in sintonia con le norme del P.A.T., classifica gli edifici di particolare pregio ambientale/ e architettonico nei seguenti gradi di protezione:

1)	edifici soggetti a restauro	grado	1
2)	edifici soggetti a risanamento conservativo	"	2
3)	edifici soggetti a ripristino tipologico	"	3
4)	edifici soggetti a ampliamento, ristrutturazione edilizia	"	4
5)	edifici soggetti a ristrutturazione edilizia, ampliamento e demolizione con ricostruzione	"	5
6)	edifici soggetti a demolizione	"	6

#### **EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO**

##### **GRADO DI PROTEZIONE 1.**

Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. Intervento ammesso: Restauro. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria (o comunque compatibile). Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

#### **EDIFICI SOGGETTI A RISANAMENTO CONSERVATIVO**

##### **GRADO DI PROTEZIONE 2.**

Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dell'edificio. Intervento ammesso: risanamento conservativo, con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, ecc.)
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.);

- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, anche con l'inserimento di eventuali lucernari, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40;
- k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- l) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

#### EDIFICI SOGGETTI A RIPRISTINO TIPOLOGICO

##### **GRADO DI PROTEZIONE 3.**

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico- ambientali dell'intero tessuto edilizio. Intervento ammesso: ripristino tipologico, con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstito, evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali e orizzontali;
- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
- e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
- f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
- j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- n) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

## EDIFICI SOGGETTI AD AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

### **GRADO DI PROTEZIONE 4.**

Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano. Intervento ammesso: ampliamento, ristrutturazione edilizia, con le seguenti modalità:

- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;
- b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.
- d) La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.
- e) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

## EDIFICI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO E DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

### **GRADO DI PROTEZIONE 5.**

Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.

Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento fino al raggiungimento del volume massimo consentito dalle specifiche norme di zona, e la demolizione con ricostruzione.

La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti indicati negli elaborati di piano o in alternativa secondo planivolumetrico approvato dal comune.

Per gli interventi all'interno della ZTO di antica Origine del centro di Salgareda e Campodipietra dovranno essere rispettate le modalità di intervento di cui all'art.41

È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

## EDIFICI SOGGETTI A DEMOLIZIONE.

### **GRADO DI PROTEZIONE 6.**

Le aree su cui sorgono tali immobili, che dovranno essere demoliti, saranno mantenute libere da costruzioni. La demolizione di fabbricati legittimi comporta l'applicazione del Credito Edilizio (art.6 precedente).



### **Art. 57 – Viabilità di progetto o da ricalibrare**

art.13 D. Lgs. 30.0401992 n°285

D.G.R.V. 18/2/2005 n°497

D.M. 1/04/1968 n.1404

Il P.I. individua con apposita simbologia le infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza. Trattasi principalmente di assi viari di importanza locale.

La nuova viabilità comunale di connessione urbana prevista nel P.I. dovrà avere una sezione complessiva non inferiore a mt. 12.00, in cui i marciapiedi (se previsti) dovranno avere una larghezza non inferiore a mt. 1,50.

Eventuali piste ciclabili dovranno avere una larghezza di almeno mt. 2.00.

Fatte salve le norme relative alle fasce di rispetto del D.M. 1 aprile 1968, i nuovi tracciati viari dovranno:

- essere dimensionati proporzionalmente alle funzioni per cui risulti progettata: ogni singola carreggiata non potrà essere comunque inferiore a mt. 3,50;
- mascherare le eventuali scarpate con vegetazione arbustiva ed arborea;
- mantenere i punti di visibilità dall'infrastruttura verso il paesaggio circostante;
- adottare la scelta di specie arboree compatibili con il grado di inquinamento dell'infrastruttura;
- nella formazione di strade, la piantumazione dovrà avvenire per quanto possibile contestualmente alla realizzazione della viabilità, e sarà tenuta in considerazione la superficie di rispetto dell'apparato radicale, in modo da evitare deformazioni;
- andrà comunque sempre valutata la salvaguardia degli utenti della viabilità, impedendo che in caso di particolari situazioni meteorologiche si crei un pericolo per la circolazione veicolare.

#### **57.1 - Distanze dalle strade**

Nelle zone agricole, le distanze della nuova edificazione o degli ampliamenti dell'esistente edificato dovrà rispettare quanto previsto dal "Nuovo Codice della strada".

Si richiamano le norme di cui al precedente articolo 19.

#### **57.2 - Impianti di distribuzione carburanti**

- D. Lgs. 32/1998

- L.R. 57 del 05.03.2001 art. 19

- D.M. 31.10.2001 "Piano Nazionale"

- N.C.S. – art. 22

- Regolamento N.C.S. art., 61/3

- L.R. n. 23 del 23.10.2003

- D.G.R. 1562/2004

- D.G.R. 497 del 18.02.2005

La costruzione di nuove stazioni per distribuzione carburanti è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

L'installazione degli impianti non è consentita:

- a. in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari e la distanza dai dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel nuovo Codice della Strada e nel Regolamento di attuazione;
- b. lungo le curve di raggio inferiore a 300 m.; qualora i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i 300 m. e i 100 m. l'installazione è consentita fuori della curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a 100m. gli impianti potranno sorgere a 95m dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni.

Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi compreso l'impianto di lavaggio dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) parametri urbanistici:	DGR n. 497 del 18/02/2005;
b) distacco tra fabbricati:	Minimi m. 10,00;

c) distanza dai confini:	Minimo m. 10,00;
d) distanza dal ciglio stradale :	Minimo m. 5,00;
e) note:	- le distanze della struttura di supporto alla distribuzione (officine, attività varie, bar, ecc.) secondo DM. 1404/68 (minimo mt. 20) - all'interno dell'area di servizio almeno il 15% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato, con la messa a dimora di cortine di piante autoctone, e almeno il 15% a parcheggio.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamenti di impianti esistenti ricadenti entro un raggio di m. 200 da edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39.

Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammissibili ai sensi dell'art. 2, co. 3, del D.Lgs. n°32/98 le seguenti attività accessorie:

- a) attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti prevalentemente rivolti al veicolo;
- b) attività rivolte alla persona: bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona.

L'Amministrazione comunale potrà prescrivere distanze minime tra impianti distribuzione carburanti, nonché distanze minime dagli incroci, ferma restando l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti.

Per gli impianti esistenti e per quanto non disciplinato nel presente articolo, si fa riferimento alla vigente normativa sopra citata.

In relazione ai tipi di impianti consentiti, il territorio comunale è ripartito in 4 zone:

#### **ZONA 1: Z.T.I.O. DI ANTICA ORIGINE**

(CENTRO SALGAREDA- CENTRO DI CAMPODIPIETRA – CENTRO CAMPOBERNARDO)

Art. 40/1 – 40/2 della L.R. 11/2004

In considerazione delle particolari caratteristiche ambientali dei centri e del difficile inserimento delle strutture di distribuzione di carburanti in detto contesto, non sono consentite nuove installazioni.

#### **ZONA 2: Z.T.I.O. A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Sono le Z.T.I.O. residenziali

L'impianto assolve prioritariamente la funzione di soddisfare la domanda dell'utenza stanziale. Sono ammissibili solo gli impianti esistenti del tipo "stazioni di servizio, stazioni di rifornimento", con prevalente dotazione di servizi ai veicoli (officina, cambio pneumatici, elettrauto, tagliandi, e attività simili).

In queste zone non sono ammessi nuovi impianti, se non espressamente previsti all'interno di

P.U.A. su aree trasformabili di P.A.T.

Eventuali impianti esistenti si intendono classificati come "attività produttive da bloccare".

#### **ZONA 3: Z.T.I.O. PRODUTTIVO CONVENZIONATO CONFERMATO**

L'impianto assolve la funzione di soddisfare la domanda dell'utenza, non solo stanziale, integrando l'attività di rifornimento con delle attività complementari.

Sono ammissibili gli impianti del tipo "stazioni di servizio, stazioni di rifornimento", con annesse attività commerciali di prodotti destinati prevalentemente ai veicoli, integrate con le attività di vendita di prodotti rivolti anche alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili).

#### **ZONA 4: ZONE AGRICOLE**

L'impianto assolve prioritariamente la funzione di fronteggiare la domanda itinerante.

Sono ammissibili gli impianti del tipo "stazioni di servizio, stazioni di rifornimento" con la presenza prevalente di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) anche se non sono esclusi i servizi essenziali ai veicoli.

#### **AREE VINCOLATE E DI TUTELA**

Non è consentita, in ogni caso, la realizzazione di nuovi impianti nei seguenti ambiti:

- zone di verde privato;
- zone vincolate ai sensi del testo unico dei beni culturali e del paesaggio approvato con D.Lgs. 42/2004;
- zone di vincolo cimiteriale
- zone a servizi esterne agli ambiti urbani
- zone di tutela dei corsi d'acqua;
- e in tutti gli ambiti di inedificabilità totale.

Nei seguenti ambiti<sup>2</sup> gli impianti di rifornimento e di servizio sono ammessi purché realizzati con opportune opere di mascheramento e mitigazione ambientale:

- Ambiti agricoli di connessione naturalistica (art.33 NTO);
- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica (art. 30 NTO).

**Art. 61 – Ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilabili (L.R. 30/2016 – art.54)**

- L.R. n. 30/2016 art.54

- T.U.L.P.S. art.10.

- L.R. 38/2019.

Si definiscono sale da gioco un luogo pubblico o un circolo privato in cui siano accessibili e presenti in forma prevalente, apparecchiature per gioco di azzardo lecito previste dalla normativa vigente. Ai sensi dell'art.54 L.R. n° 30/2016 comma 3 sono considerate sale da gioco le tipologie degli esercizi che detengono più di quattro apparecchi o congegni automatici (così come catalogati all'art.110 comma 6 – 7 del T.U.L.P.S.) ancorché collocati nelle aree esterne di pertinenza dei locali, ovvero all'interno di strutture precarie – berceau - tettoie, tende ecc..

Le sale da gioco di cui sopra sono ammissibili nelle seguenti zone a tessuto insediativo omogeneo:

Produttivo convenzionato Z.T.I.O. 4.1- 4.2- 5.1- 5.2 come individuate nella TAV. 1.1.1 – (art.44-45 delle presenti N.T.O.), con gli indici definiti per le singole zone sopra indicate. Standard – devono essere reperiti i seguenti standard pubblici (o ad uso pubblico): mq. 200 ogni 100 mq. di superficie coperta.

Tali quantità dovranno essere reperite anche nel caso di interventi sull'esistente edificato, ancorché senza opere.

- Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art.7 commi 4 – 4 bis – 5 della legge 189 del 2012 in ordine al divieto di forme pubblicitarie relative all'apertura e all'esercizio delle sale da gioco.
- Si richiamano, altresì, le disposizioni di cui ai commi 7 – 8 dell'art.54 della L.R. n.30/2016 (Interventi di ristrutturazione edilizia e mutamento delle destinazioni d'uso dell'esistente edificato subordinati al permesso di costruire).

Distanze dai “luoghi sensibili”.

Per tutelare determinate categorie di soggetti maggiormente vulnerabili e per prevenire il disturbo da gioco d'azzardo, è vietata la collocazione di apparecchi per il gioco in locali che si trovino ad una distanza inferiore a quattrocento metri, calcolati sulla base del percorso pedonale più breve, da:

- a) servizi per la prima infanzia;
- b) istituti scolastici di ogni ordine e grado;
- c) centri di formazione per giovani e adulti;
- d) luoghi di culto;
- e) impianti sportivi;
- f) ospedali, strutture ambulatoriali, residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario;
- g) residenze per anziani, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione socio-culturale, oratori e circoli da gioco per adulti;
- h) istituti di credito e sportelli bancomat;
- i) esercizi di compravendita di oggetti preziosi e di oro usati;
- j) stazioni ferroviarie e di autocorriere.

Tipologie d'intervento delle nuove sale da gioco (art.54/6 LR n.30/2016).

Gli interventi di nuova edificazione e di intervento sull'esistente edificato devono rispettare le tipologie edilizie del tessuto in cui possono insediarsi.

Dovranno quindi configurarsi tipologicamente in modo analogo alle strutture produttive e quindi con forme semplici, con piante geometricamente assimilabili al rettangolo/quadrato senza alcuna accentuazione ai richiami pubblicitari e/o impianti specifici di illuminazione che non si adeguino alle tipologie in essere.

In sede di progetto edilizio questi aspetti dovranno essere puntualmente evidenziati, anche in relazione alla sistemazione delle pertinenze.