

COMUNE DI REFRONTOLO

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi - Variante n. 6

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

2 – Estratti Normativi

PROGETTAZIONE
Matteo Gobbo
con
Alessia Rosin

SINDACO
Mauro Canal

SERVIZIO URBANISTICA
Roberto Favero

SEGRETARIO
Rosario Cammilleri

settembre 2022



Si riportano di seguito gli articoli e le parti oggetto di modifica con la Variante n.6 al PI.

In **blu** il testo inserito

In **rosso** il testo eliminato

NTO - Norme Tecniche Operative

Art. 19. NORME COMUNI PER LE ZONE RESIDENZIALI OMOGENEE A - B - C1 - C2

1. *Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi primari con essa connessi (rete commerciale al minuto ed artigianato di servizio urbano).*
2. *Da tali zone sono esclusi insediamenti di:*
 - a) *depositi e magazzini all'ingrosso;*
 - b) *insediamenti industriali di qualsiasi tipo;*
 - c) *macelli, stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;*
 - d) *ospedali e case di cura.*
3. *Nelle zone residenziali, fatto salvo quanto ulteriormente detto all'art. 21, sono ammesse esclusivamente costruzioni con le seguenti destinazioni d'uso:*
 - a) *abitazioni ed annessi alla residenza;*
 - b) *negozi, botteghe, centri commerciali di quartiere;*
 - c) *uffici pubblici e privati, studi professionali o commerciali, ambulatori medici;*
 - d) *magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni ed interrati della superficie massima di mq. 400 in cui sia esclusa ogni attività di manipolazione dei prodotti, salvo l'assemblaggio;*
 - e) *botteghe artigianali, nonché artigianato di servizio, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici ed a condizione che:*
 - *il volume occupato dall'attività sia inferiore o uguale a 1000 mc. E la superficie utile di calpestio minore o uguale a 250 mq, con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq su mq.;*
 - *le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno;*
 - *le attività non rientrano nell'elenco di cui al D.M. Sanità 05.09.2014 e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti;*
 - *siano segnalati al Comune ed agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo.*

Sono quindi ammesse nelle zone residenziali attività artigianali di servizio non nocive e non moleste o negli edifici residenziali, o in fabbricati propri, ma in questo caso, debbono essere realizzati con caratteristiche costruttive civili e non industriali (es. prefabbricati industriali), secondo le norme di zona, in modo tale da inserirsi armoniosamente nel tessuto residenziale della zona stessa.
 - f) *autorimesse pubbliche o private;*
 - g) *alberghi, **locazioni turistiche**, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;*
 - h) *istituti di assicurazione e banche;*
 - i) *cinema, teatri ed altre strutture per lo svago.*
4. *Sono ammessi in ogni caso i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, sempre nel rispetto degli standard urbanistici, come previsto dall'Art. 31 della L.r. 11/2004.*

5. *Per ogni fabbricato o complesso di fabbricati la dotazione minima di parcheggio privato, da ricavare all'interno od all'esterno dell'edificio, di cui all'art. 18 della Legge 765/67, come modificato dalla Legge 122/89, è di mq. 1,00 ogni 10 metri cubi e comunque nella misura di almeno 1 posto auto per unità abitativa.*
6. *Inoltre le dotazioni minime di aree per servizi relative alle attività commerciali e direzionali debbono essere previste in misura non inferiore a mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento. Delle aree per servizi appena definite, gli spazi per parcheggio in dotazione delle attività commerciali e direzionali dovranno essere previsti in misura pari o superiore a 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.*
7. *Le aree a parcheggio possono essere ricavate anche su più piani limitatamente ai casi di dimostrata impossibilità nonché nelle costruzioni e nelle aree libere di pertinenza, comprese le fasce di rispetto di proprietà o anche in aree non di proprietà purché vincolate da apposito atto da trascriversi a cura del proprietario.*
8. *Qualora non fosse possibile garantire la quantità minima di parcheggio di cui al precedente comma negli interventi di ampliamento e/o cambio di destinazione di edifici esistenti, senza compromettere gravemente l'integrità strutturale e/o funzionale dell'edificio oggetto d'intervento, il Comune può richiedere la monetizzazione degli stessi ai sensi della vigente legislazione.*

Art. 47. NUCLEI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

1. *Il Piano degli Interventi individua in tav. 1.2 "carta della zonizzazione territoriale" e precisa rispetto alla delimitazione operata dal PAT i perimetri dei nuclei di edificazione diffusa intesi quali aggregati edilizi in ambiente rurale, non in contrasto con l'uso agricolo del territorio, dei quali promuovere il recupero e/o il consolidamento dell'edificato esistente. La finalità è di favorire l'assettamento dei nuclei rurali storici o consolidati, sorti spontaneamente nel tempo, ed incentivare i processi di riordino dell'edificato nel territorio agricolo. I nuclei di edificazione diffusa sono da considerarsi ambiti prioritari per l'edificazione consentita in territorio agricolo dalla legislazione vigente.*
2. *I nuclei di edificazione diffusa costituiscono ambiti per l'atterraggio dei crediti edilizi ai sensi dell'Art. 8 delle presenti norme.*
3. *Nei nuclei di edificazione diffusa sono consentite le destinazioni d'uso previste al precedente art. 19, comma 3°, punti a), b), c), e), f), g), purché compatibili con la residenza.*
4. *Interventi ammessi:*
 - 1) *Aumento volumetrico degli edifici residenziali esistenti fino ad un massimo di mc. 800 compreso il volume residenziale esistente nei termini dell'art. 44, della L.r. 11/2004. Sono altresì ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti:*
 - a) *aumento volumetrico del 20% del volume esistente per unità edilizia per un massimo di 150 mc quale indispensabile adeguamento igienico-sanitario funzionale;*
 - b) *il recupero una-tantum dei volumi legittimi degli elementi precari e di servizio attraverso accorpamenti del volume demolito e recuperi funzionali;*
 - c) *la demolizione e ricostruzione nell'ambito del lotto del volume legittimo esistente nel rispetto delle norme di zona e degli eventuali gradi di protezione previa redazione ed in esecuzione di un Progetto Unitario dell'area disponibile che ne preveda l'assetto definitivo; detta esecuzione potrà riferirsi e comprendere stralci del Progetto Unitario per interventi omogenei;*
 - d) *le operazioni di cui ai punti a) e b) non sono cumulabili;*
 - 2) *nuova costruzione secondo la quantità predeterminata assegnata ai lotti ineditati di tipo "A", "B", "C", "D", "E" indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà;*

- 3) nuova costruzione secondo la quantità predeterminata pari a 600 mc assegnata ai lotti ineditati di tipo "G" previa procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'Art. 34 del PAT;
- 4) nuova costruzione all'esterno dei lotti ineditati, nei limiti del dimensionamento previsto dal PAT, con un indice fondiario (If) di 0,4 mc/mq, incrementabile fino a un massimo di 0,6 mc/mq mediante uno o più dei seguenti interventi:

- realizzazione di un fabbricato in classe A (DM 26/06/2009) o casa passiva certificata : incremento di 0,1 mc/mq;
- acquisizione di credito edilizio: incremento di 0,2 mc/mq.

Esaurito il dimensionamento volumetrico fissato dal PAT, al fine di incentivare la rimozione di elementi di degrado e/o opere incongrue dispersi nel territorio comunale, è ammessa la nuova costruzione nel caso di acquisizione di credito edilizio nei limiti della SUA trasformabile prevista dal PAT.

5. Gli interventi di nuova costruzione e/o di ampliamento sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:
- a) altezze non superiori a quelle massime esistenti ed in ogni caso non superiori a ml. 7,50;
 - b) distanza minima dai confini: ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante sottoscritto ed autenticato dal progettista;
 - c) distanza minima dalle strade:
 - strade interne e secondarie: ml. 5,00;
 - strade di comunicazione primaria (come definite all'art. 47, del P.T.R.C.): secondo le fasce di rispetto definite ai sensi del Codice della Strada e comunque non inferiore a ml. 7,50;
 - distanze inferiori saranno ammesse solo in relazione al rispetto degli allineamenti esistenti;
 - d) distanza minima dagli edifici:
 - tra pareti finestrate antistanti: ml. 10,00;
 - da pareti cieche: in aderenza oppure a ml. 5,00 senza finestre;
 - da edifici a confine: in aderenza per almeno un terzo della parete di confine e) tipologia edilizia: edifici di tipo isolato, in linea o a schiera.
6. Per gli edifici esistenti ubicati in zona di rispetto stradale o ineditabile valgono le prescrizioni di cui all'Art. 55 delle presenti NTO.
7. I soggetti proprietari sia degli immobili oggetto di formazione di credito edilizio, che delle aree di atterraggio degli stessi all'interno degli ambiti di cui al presente articolo, potranno applicare il trasferimento del volume demolito a partire dalla data di approvazione del PI.
8. Per tutti gli edifici di nuova realizzazione ai sensi del presente articolo, si prescrive:
- uno studio dettagliato nell'uso dei materiali, cromatismi, forme e tipologie architettoniche il più possibile coerenti ed in continuità con la tradizione costruttiva locale;
 - la realizzazione di adeguate opere di arredo e di sistemazione ambientali compatibili con il contesto storico e paesaggistico preesistente (piantumazioni con essenze arboree ed arbustive autoctone);
 - dal punto di vista architettonico gli ampliamenti, da realizzarsi in aderenza all'esistente, dovranno integrarsi con la struttura originaria;
 - che, nel caso in cui l'edificio principale sia soggetto a grado di protezione, il recupero delle parti superfetative, se legittime, potrà avvenire anche mediante nuove costruzioni staccate dal corpo principale e comunque nel rispetto delle fronti principali e con altezza di gronda pari o inferiore a quella dell'edificio tutelato.
9. Le modalità di sversamento dei reflui dovrà avvenire ai sensi del regolamento di fognatura approvato dal Gestore del servizio idrico integrato. Ove non sia possibile allacciare gli aggregati di edificazione diffusa alla rete fognaria pubblica, gli interventi di nuova edificazione saranno ammissibili unicamente previa realizzazione di sistemi di smaltimento delle acque

reflue basati su tecnologie eco-sostenibili, quali la fitodepurazione, il lagunaggio, la subirrigazione o diverse tecnologie certificate che garantiscano il sostanziale abbattimento degli inquinanti e dei nutrienti contenuti nei reflui.

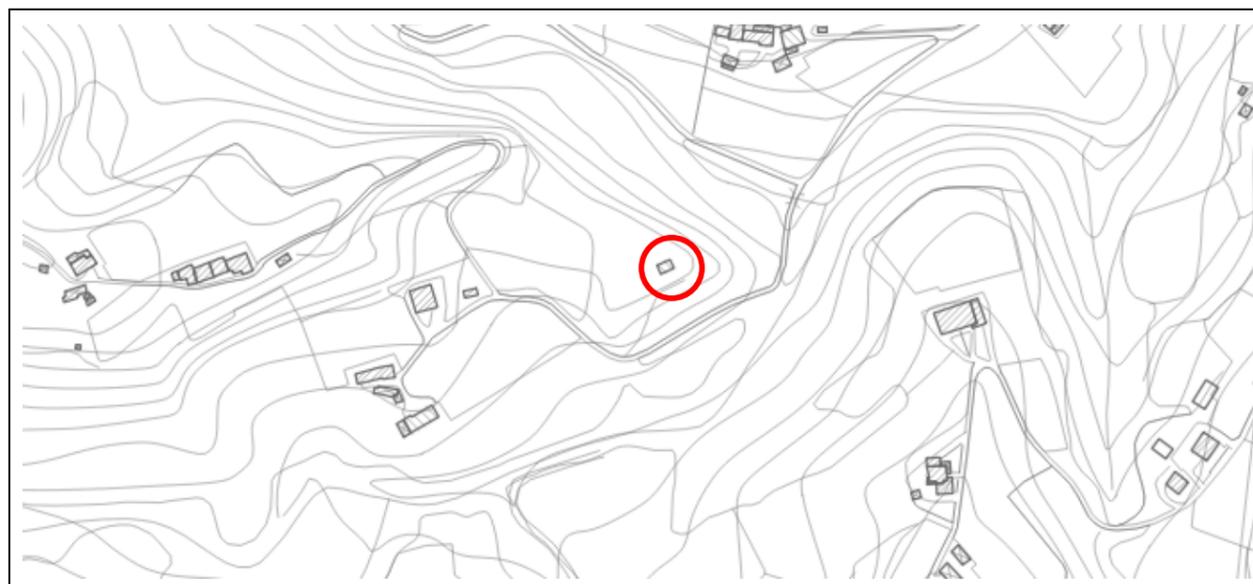
10. *Al fine di conseguire il Credito Edilizio valido ai fini della nuova edificazione all'interno dei presenti nuclei di edificazione diffusa, oltre alla demolizione del manufatto degradato o dismesso è prescritto il ripristino, preferibilmente a verde o a coltivi, dell'area di sedime.*
11. *Per gli interventi di trasferimento di credito edilizio all'interno degli ambiti di edificazione diffusa dovrà essere previsto, oltre agli standard a parcheggio di cui all' Art. 19 delle NTO, un posto auto aggiuntivo con accessibilità diretta dalla viabilità pubblica per ogni nuova unità abitativa insediata. L'individuazione dei suddetti standard fa capo anche agli interventi di trasferimento di volumetrie già esistenti all'interno dei nuclei rurali qualora queste generino una nuova unità insediativa.*
12. *Le aree per l'allocazione degli standard potranno essere recuperate anche all'interno delle aree in cui è preclusa l'edificazione così come individuate nelle schede urbanistiche relative agli ambiti di edificazione diffusa.*
13. *Per ogni nucleo di edificazione diffusa il PI definisce una scheda urbanistica, la quale precisa i perimetri dei nuclei già individuati dal PAT, attribuendo ad ogni ambito una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto alla volumetria esistente ed alle previsioni di cui alla L.r. 13/2011 nota come "Piano Casa", attuabile previa acquisizione di credito edilizio ai sensi del precedente comma 6 o mediante la trasposizione volumetrica della potenzialità edificatoria spettante alle singole abitazioni esistenti sul territorio ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale 11/2004 qualora venga dimostrata l'impossibilità per ragioni architettoniche, statiche o comunque per motivi di sicurezza di utilizzare l'ampliamento in loco.*
14. *La scheda urbanistica di cui al precedente comma dispone, sulla base delle caratteristiche di ciascun nucleo*

SCHEDA ANNESSI NON PIÙ FUNZIONALI

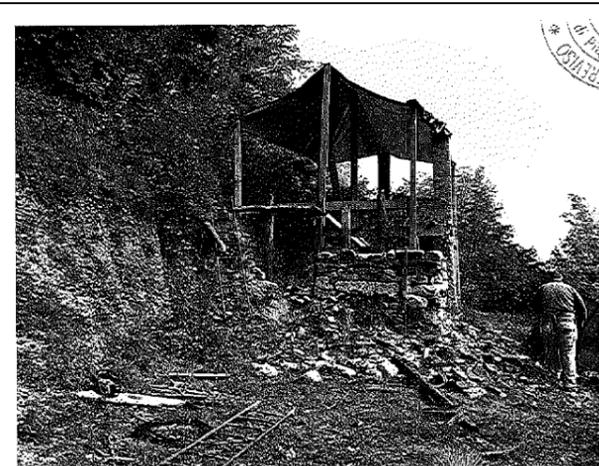
COMUNE DI REFRONTOLO
Provincia di Treviso

Analisi annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo
(art. 4 comma 2° L.R. 24/85)

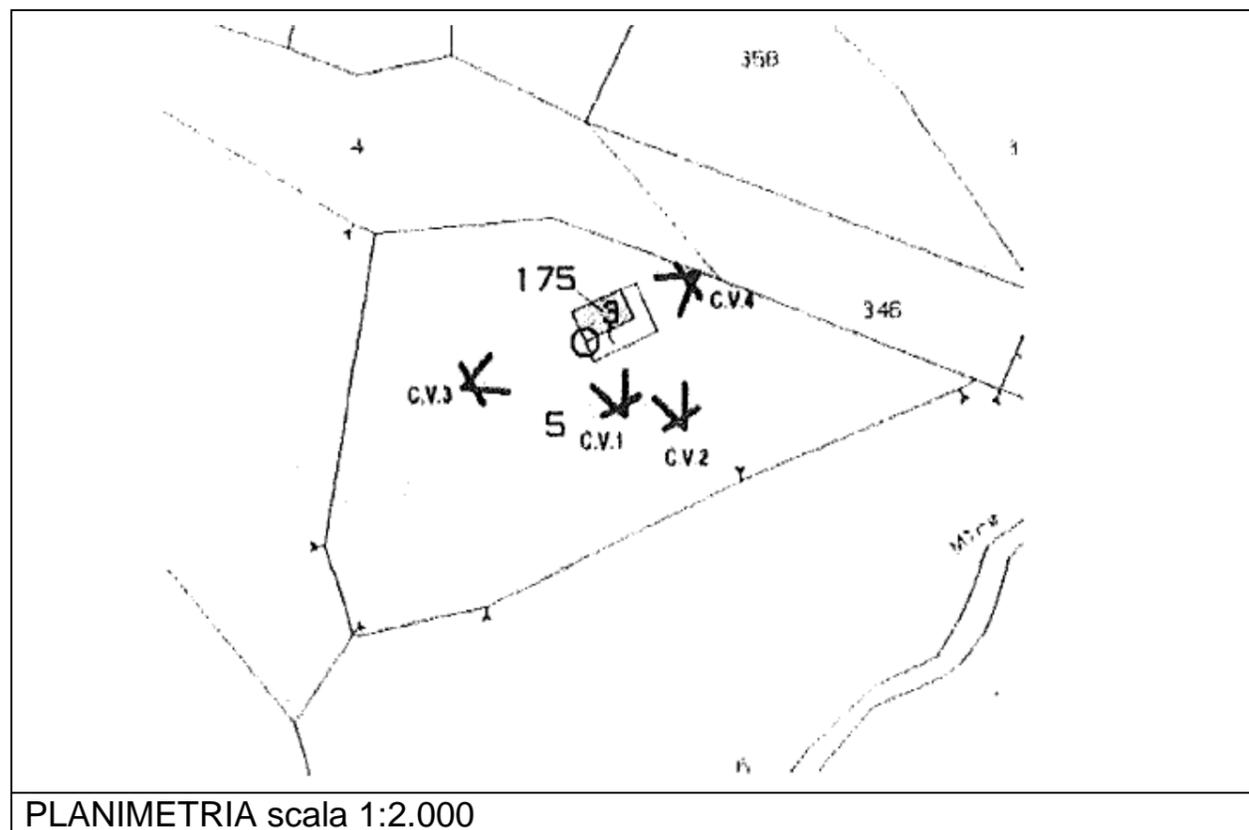
Unità n° 33	Ditta: UDOVC Majda
	Indirizzo: via Mire Alte, Refrontolo



Estratto di C.T.R. – scala 1:5.000



Vista 1 – 2



Comune di	REFRONTOLO		
Località	-		
Foglio	3	Mappali	750-2-4-5-52-174

Consistenza unità

Sup. coperta annesso	52,45 mq
Volume annesso	298,76 mc (fuori terra)

Caratteri complessivi dell'edificio

Classi di età	A: dal 1801 al 1900	<input type="checkbox"/>
	B: dal 1901 al 1950	<input type="checkbox"/>
	C: dal 1951 al 1980	<input type="checkbox"/>
	D: dal 1980 al 1992	<input type="checkbox"/>
	E: dopo il 1992	<input type="checkbox"/>

Contesto ambientale:

• Edificio isolato	<input checked="" type="checkbox"/>
• Edificio in aggregazione edilizia	<input type="checkbox"/>
• Edificio in vicinanza di centro abitato	<input type="checkbox"/>

Accessibilità:

• Da strada privata	<input checked="" type="checkbox"/>
• Da strada pubblica o di uso pubblico	<input type="checkbox"/>

Condizioni:	
Buone	<input type="checkbox"/>
Mediocre	<input type="checkbox"/>
Precarie	<input checked="" type="checkbox"/>

Finalità del recupero:

• Riqualificazione ambientale:	
Ristrutturazione con accorpamenti	<input type="checkbox"/>
Ristrutturazione in loco	<input checked="" type="checkbox"/>
• Riduzione impatto nuova edificazione in zona agricola:	
Recupero annesso collegato all'edificio residenziale esistente	<input type="checkbox"/>

Nuova destinazione ammessa:

Come da art. 36, comma 6 (abitazione)	<input checked="" type="checkbox"/>
---------------------------------------	-------------------------------------

Modalità del recupero:

Come da art. 36	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

Note e prescrizioni:

--