

Elaborato

Norme Tecniche Operative

**COMUNE DI
FONTANIVA
Provincia di Padova**



Sindaco di Fontaniva:
Dott. Marcello Mezzasalma

Il Responsabile Area Urbanistica:
Geom. Giancarlo Bergamin

Il Segretario Comunale:
Dr. Francesco Sorace

Il Progettista:
Arch. Silvano De Nardi

Adozione P.I.:
Delibera C.C. n°20 del 30/07/2011

Approvazione P.I.:
Delibera C.C. n°29 del 16/12/2011.

Adozione 1a VARIANTE :
Delibera C.C. N° del .

Approvazione 1a VARIANTE:
Delibera C.C. N° del .

DATA: Luglio 2013

N.B.: Le parti stralciate sono evidenziate con ~~la grafia barrata~~

Le parti oggetto di integrazione sono evidenziate con sfondo grigio.

CAPO I - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE	7
Art. 1- Disciplina del Piano degli Interventi e richiamo alla legislazione vigente.....	7
Art. 2 - Contenuti ed efficacia del P.I.....	7
2.1 – Incongruenza e discordanza tra gli elaborati	8
Art. 3 - Strumenti di Attuazione del P.I.....	8
3.1 – Intervento diretto	9
3.2 – Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)	9
3.2.1 – Interventi all’interno dei PUA – OO. di Urbanizzazione	10
3.2.2 – P.U.A. Previgenti al P.I.	11
3.3 – Accordi pubblico - privato (A.P.P.).....	11
3.4 – Il comparto.....	12
3.4.1 - Costituzione del consorzio di comparto.	12
Art. 4 - Modalità per l’applicazione della perequazione urbanistica.....	12
4.1 - Ambiti assoggettati a perequazione.....	13
4.1.1 - Ambiti assoggettati a PUA e comparti urbanistici:	13
4.2 - Ambiti non assoggettati a perequazione.....	17
4.3 - Modalità di applicazione	17
4.4 - Corresponsione del Plus-valore – Modalità	18
Art. 5 – Credito edilizio	18
Art. 6 – Compensazione urbanistica.....	19
CAPO 2.....	20
REGIME VINCOLISTICO E PIANIFICAZIONE SUPERIORE.....	20
Art. 7 – Vincolo paesaggistico	20
7.1 – Vincolo paesaggistico - Corsi d’acqua	20
7.2 – Vincolo paesaggistico - Aree boscate.....	21
Art. 8 - Vincolo monumentale e relative pertinenze scoperte – Contesti figurativi.....	21
Art. 9 – Siti di interesse Comunitario (S.I.C.) – Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.).....	22
Art. 10 – Vincolo sismico.....	22
Art. 11 – Verde privato.....	22
CAPO 3 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO.....	23
Art. 12 – Viabilità - Fasce di rispetto - Stazioni carburanti.....	23
Art. 13 - Ferrovia / Fasce di rispetto.....	24
Art. 14 - Elettrodotti / Metanodotti - Fasce di rispetto.....	25

Art. 14.2 – Metanodotti	25
Art. 15 – Cimiteri / Fasce di rispetto	26
Art. 16 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	26
Art. 17 – Corsi d’acqua – Zone di tutela – Fasce di rispetto	27
Art. 18 – Coni visuali	29
CAPO 4.....	30
AMBITI DI NATURA PAESAGGISTICO / AMBIENTALE.....	30
Art. 19 – Ambiti per l’istituzione di parchi e riserve naturali ed archeologiche e a tutela paesaggistica e ambito naturalistico a livello regionale	30
CAPO 5 - FRAGILITA' DEL TERRITORIO.....	32
COMPATIBILITA' GEOLOGICO – IDRAULICA AI FINI URBANISTICI.....	32
Art. 20 - Idoneità geologica.....	32
Art. 21 – Aree idonee	33
Art. 22 – Aree idonee a condizione.	33
Art. 23 – Aree non idonee	35
Art. 24 – Compatibilità idraulica.....	36
24.1 – Aree umide	36
24.1.1 – Aree umide di origine antropica	36
24.2 – Aree comprese fra gli argini maestri e il corso d’acqua dei fiumi e nelle isole fluviali	37
24.3 – Aree boschive o destinate al rimboschimento	37
24.4 – Fasce di ricarica degli acquiferi.....	37
24.5 – Aree a rischio idraulico in riferimento al P.A.I.	37
CAPO 6 - RETE ECOLOGICA.....	37
Art. 25 – Area di connessione naturalistica.....	37
25.1 – Corridoi ecologici principali.....	38
25.2 – Aree nucleo.....	38
25.3 – Siepi e filari alberati	38
25.4 – Alberi monumentali.....	38
CAPO 7.....	40
USO DEL SUOLO	40
3.1 – Aree a tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale	41
3.1.1. - Z.T.I.O. residenziale di Centro storico.....	41
3.1.2 - Z.T.I.O. residenziale di formazione meno recente.....	41
3.1.3 - Z.T.I.O. residenziale di formazione più recente.....	41
3.2 – Aree a tessuto consolidato a prevalente destinazione produttiva	42

3.2.1 - Z.T.I.O. Produttivo organizzato	42
3.2.2 - Z.T.I.O. Produttivo sparso.....	42
3.3 – Aree di edificazione diffusa.....	42
3.4 – Il territorio agricolo	42
3.4.1 – “territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva”	42
3.4.2 – “territorio agricolo di particolare tutela, riqualificazione e valorizzazione”	42
3.4.3 – “territorio agricolo di connessione naturalistica”	42
Art. 26 – Z.T.I.O. Residenziale di Centro storico	42
Art. 27 - Edifici di valore storico testimoniale.	46
Art. 28 – Z.T.I.O. di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale	49
28.1 - Z.T.I.O. Residenziale di formazione meno recente.....	49
28.2 - Z.T.I.O. Residenziale di formazione più recente	51
Art. 29 – Il tessuto produttivo.....	53
29.1 – Z.T.I.O.: Tessuto produttivo organizzato	55
29.2 – Z.T.I.O. Tessuto produttivo sparso.....	55
Art. 30 – Attività produttive in zona impropria.....	56
30.1 - Attività produttiva da confermare.....	57
30.2 - Attività produttiva da bloccare.....	58
30.3 - Attività produttiva da trasferire.....	58
Art. 31 – Lo sportello Unico – Attività Produttive (S.U.A.P.).....	59
Art. 32 – Opere incongrue – Aree di riqualificazione e riconversione.....	59
32.1 – Aree di riqualificazione e riconversione.....	59
Art. 33 – Le aree di edificazione diffusa	60
33.1 – Aree a tessuto diffuso - Aggregazioni edilizie rurali.....	60
Art. 34 – Il territorio agricolo	62
34.1 - Le strutture residenziali.....	63
34.1.1 - Case di abitazione esistenti.	64
34.1.2 – Ampliamenti edilizi	64
34.1.3 – Edifici di valore storico ambientale.....	64
Art. 35 – Territorio agricolo di particolare tutela	69
35.1 – Territorio agricolo di riqualificazione e valorizzazione	69
35.2 – Territorio agricolo di connessione naturalistica	69
Art. 36 Fabbricati non funzionali alle esigenze del fondo agricolo.....	70
Art. 37 – Le aree per servizi	71

CAPO 8.....	78
QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE.....	78
Art. 38 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.	78
CAPO 9.....	78
IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE	78
Art. 39 – Viabilità di progetto	78
Art. 40 – Percorsi ciclopedonali	79
CAPO 10.....	80
STATO DI ATTUAZIONE DEL P.I. - VERIFICA	80
Art. 41 – Verifica di congruità alle previsioni PATI / PI	80
Art. 42 – Verifica e monitoraggio – sostenibilità previsioni PATI in rapporto alla VAS....	80
CAPO 11.....	80
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	80
Art. 43 – Deroghe	80
Art. 44 – Validità dei P.U.A., dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.O.	81
Art. 45 – Norme di salvaguardia	81
Art. 46 – Modifiche conseguenti a varianti legislative.....	82

CAPO I - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

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

L.R. 11/2004 art. 17

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.

Essa si attua attraverso il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.I.), approvato dalla Conferenza dei Servizi – Venezia, 27 maggio 2009 e ratificato con D.G.R. n° 2895 del 29.09.2009, (BUR n° 86 del 20.10.2009) e Piano degli Interventi (P.I.).

Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, conformemente alle disposizioni dell'art. 17 della L.R. 11/04, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. *“individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”*.

Restano quindi valide le norme del P.A.T.I. in quanto interagenti con le presenti Norme Tecniche Operative

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

L.R. 11/2004 art. 17

In coerenza con il P.A.T.I., il P.I. provvede a regolamentare le scelte operative sul territorio comunale delle azioni strategiche del PAT.

I contenuti del P.I. sono definiti dall'art. 17 della L.R. 11/2004 e normati negli elaborati di seguito elencati:

a) Relazione programmatica;

b) Elaborati grafici:

- Tav. 1.1.1 - Uso del suolo e della Pianificazione territoriale sc. 1/5000 CTRN
- Tav. 1.2.2 - Carta dei vincoli sc. 1/5000 “
- Tav. 1.3.3 - Carta delle Fragilità e delle Invarianti sc. 1/5000 “
- Tav. 2.A.4 - Zone significative: Casoni sc. 1/2000 “
- Tav. 2.B.5 - Zone significative: Fontaniva sc. 1/2000 “
- Tav. 2.C.6 - Zone significative: Fontanivetta sc. 1/2000 “
- Tav. 2.D.7 - Zone significative: S. Giorgio in Brenta sc. 1/2000 “
- Tav. 4.a.8 – Intero Territorio Comunale:
Aree per servizi di interesse comune sc. 1/5000 “
- Tav. 4.b.9 – Intero Territorio Comunale:
Tavola esplicativa della verifica del dimensionamento sc. 1/5000 “
- Tav. 4.c.10 – Verifica del dimensionamento

- Tav. C.S.1 – Individuazione edifici ed aree di valore monumentale – testimoniale sc.1/10000 CTRN
- Tav. C.S.2 – Idrografia: Zone di tutela di profondità diverse art. 41 L.R.11 sc. 1/10000 “

c) Normativa:

- Norme Tecniche Operative

- Tabelle di normativa
- Schede progetto - Aree ed edifici di valore monumentale-testimoniale;
- Schede progetto: attività produttive in zona impropria;
- Schede progetto - Fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo;
- Verifica quantità aggiuntive di P.I. in riferimento alle previsioni del PATI;
- Verifiche temporali di congruità alle previsioni del P.A.T.I.
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Registro crediti edilizi;
- Banca dati alfanumerica e vettoriale;

2.1 – Incongruenza e discordanza tra gli elaborati

Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni tra norme e tavole grafiche del P.I. valgono le seguenti regole:

- Fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle delle tavole in scala maggiore;
- Indicazioni di maggior dettaglio progettuale devono comunque intendersi prevalenti a prescindere dalla scala in cui sono rappresentate (es. ambiti soggetti a pianificazione attuativa derivanti dal rilievo topografico dello stato di fatto – definizione operativa dei vincoli ecc...).
- Tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- Tra il testo delle Norme Tecniche Operative ed il testo del Regolamento Edilizio Comunale, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- Per la definizione esecutive degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni delle tavole in scala maggiore del P.I. sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento;
- In sede di attuazione del P.I. eventuali errori, imprecisioni delle planimetrie di progetto, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano;
- Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..

Art. 3 - Strumenti di Attuazione del P.I.

L.R. 11/2004 art. 6
L.R. 11/2004 art. 7
L.R. 11/2004 art. 19
L.R. 11/2004 art. 19/2
L.R. 11/2004 art. 20
L.R. 11/2004 art. 21

Il P.I. si attua attraverso:

- a) gli interventi edilizi diretti;
- b) i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004;
- c) gli accordi tra soggetti pubblici e privati ex art. 6 L.R. 11/2004;
- d) gli accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004 e della L. 267/2000 e loro successive modifiche;
- e) il comparto (ex art. 21 L.R. 11/04).

La delibera di adozione e approvazione dei Piani Attuativi (art. 20 L.R. 11/2004) potrà apportare limitate modificazioni agli ambiti dei PUA. Tali modificazioni non costituiscono variante al P.I., la relativa delibera diviene esecutiva ai sensi della legge 10 febbraio

1953 n. 62. Dovrà, comunque, essere garantita la possibilità di attuazione del Piano Attuativo (o UMI) previsto in P.I. nella sua interezza, ancorchè in tempi successivi.

A tal fine, allegato alla proposta di modifica dell'ambito, dovrà essere redatto un progetto di massima interessante l'intero ambito di P.I. ove siano evidenziate:

- le aree oggetto del nuovo ambito modificato;
- le aree oggetto di intervento temporalmente successivo;
- le reti tecnologiche e le strade, dimensionate in relazione all'intero intervento;
- la collocazione delle aree a standards, sempre relazionate all'intero originario ambito di P.I..

La modifica dell'ambito dovrà inoltre garantire la suddivisione proporzionale delle volumetrie di P.I.. ai nuovi ambiti.

La modifica dell'ambito dovrà essere notificata a tutti i soggetti interessati ricompresi nell'ambito originario del Piano Attuativo .

La quota parte dell'ambito oggetto di adozione e approvazione dovrà, comunque, interessare un ambito in cui i soggetti interessati rappresentino le quote minime di cui all'art. 21/4 della L.R. 11/2004 (Comparto urbanistico).

3.1 – Intervento diretto

Nelle zone od aree, per le quali non esistano, o non siano previsti piani attuativi delle previsioni di P.I., le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.I. e dalle presenti N.T.O..

Sono interventi diretti:

- il permesso di costruire;
- la S.C.I.A.

Il contenuto di tali atti autorizzativi è definito dal Regolamento Edilizio.

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

L.R. 11/2004 art. 19

Il P.U.A. è lo strumento urbanistico che *“definisce l'organizzazione urbanistica infrastrutturale e architettonica degli insediamenti residenziali, turistici e commerciali nelle zone a tale scopo delimitate dal P.I.”.*

Il progetto di P.U.A., nel rispetto delle disposizioni e degli elaborati di cui all'art. 19 della legge R. 11/04, deve prevedere:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale e di progetto;
- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente.
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione e le relative opere.

Gli elaborati dei P.U.A. sono elencati all'art. 19/2 della L.R. 11/2004:

- a) l'estratto del “Piano di Assetto del Territorio” e del “Piano degli Interventi”, nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- b) il rilievo strumentale dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
- c) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti di supporto;
- d) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologia e idrogeologica dell'intervento;
- e) i vincoli gravanti sull'area;
- f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- g) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;

- h) l'individuazione delle aree da cedere al Comune o vincolare;
- i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- j) la relazione illustrativa;
- k) le norme di attuazione;
- l) il prontuario per la mitigazione ambientale;
- m) la convenzione;
- n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

3.2.1 – Interventi all'interno dei PUA – OO. di Urbanizzazione

D.M. LL.PP. 1444/1968, art. 5
D.M. LL.PP. 1444/1968, art. 5 punto 2
PATI art. 100
PATI art. 6
R.E. art. 5

Ad integrazione delle disposizioni di R.E. si danno le seguenti ulteriori norme:

- Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata dovrà raggiungere il valore minimo di ml. 6.00 (per la residenza) ml. 8.00 (per le zone produttive) .
- Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12.00 (per le zone residenziali) e mt. 20 (per le zone produttive).
- Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello. L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle presenti N.T.O..
- Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto, sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano, sia la strada da cui si accede, sia l'accesso .
- Si devono prevedere isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e ove occorrono, piste di accelerazione e decelerazione.
Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
- Se il progetto prevede aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, esse dovranno avere una profondità non inferiore a ml. 5.
Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli uffici e locali di uso collettivo.
- I passaggi pedonali (marciapiedi) devono avere una larghezza non inferiore a ml. 1,50; devono essere convenientemente sistemati o preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo. Devono essere previsti per entrambi i lati della strada di lottizzazione.
- Le piste ciclabili devono avere una larghezza minima di mt. 2,50.

- Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione all'organizzazione urbanistica del P.U.A..
Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenze adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo, secondo un progetto da concordare con il Comune.
- Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti.
- Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione prevista dalla legislazione vigente.

È ammessa l'esecuzione delle opere di lottizzazione in più stralci funzionali, che dovranno essere richiamati in convenzione.

3.2.2 – P.U.A. Previgenti al P.I.

*L.R. 11/2004 art. 20 comma 9 e 10
PATI art. 6*

I PUA adottati e approvati ai sensi dell'art. 20 L.R. 11/2004, in conformità al PRG previgente e alle norme di salvaguardia del PATI, ancorché non ancora convenzionati, mantengono la loro efficacia, purché acquisiti nel P.I.

Gli strumenti urbanistici attuativi convenzionati ai sensi del P.R.G. previgente prima dell'adozione del PAT mantengono la loro validità conformemente alle norme della convenzione.

Restano in particolare cogenti i tempi di decadenza delle previsioni di validità del P.U.A. stabiliti dalla convenzione.

Scaduti questi ultimi si applicano le norme ex art. 20 commi 9 e 10 della L.R. 11/2004.

- P.U.A. convenzionati non ancora decaduti

Per questi piani, l'applicazione dei nuovi indici assegnati dal presente P.I., è condizionata ad una variante di adeguamento del P.U.A. vigente.

- P.U.A. convenzionati decaduti

L'edificazione all'interno del PUA decaduto è ammessa conformemente alle previsioni della convenzione originaria, a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione, e che le stesse siano collaudate e cedute al Comune.

3.3 – Accordi pubblico - privato (A.P.P.)

*L.R. 11/2004 art. 6 e 7
PATI art. 6*

Il Piano degli Interventi recepisce i contenuti degli "accordi tra soggetti pubblici e privati" di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 (A.P.P.);

Gli accordi di cui sopra costituiscono, quindi, parte integrante del P.I.;

Il P.I. provvede a graficizzare nelle tavole di progetto gli ambiti oggetto di accordo "pubblico – privato" e a quantificare le relative previsioni planivolumetriche nelle tabelle di normativa.

Gli accordi ex art. 6 – 7 dovranno ottemperare ai contenuti e alle procedure di cui all'allegato schema di "Accordo pubblico-privato" (Allegato 1)

Il mancato rispetto degli impegni assunti nell'A.P.P. comporta la decadenza della relativa previsione urbanistica ai sensi dell'art. 34 L.R. 11/2004.

3.4 – Il comparto

L.R. 11/2004 art. 21/4 e 21/5

L.R. 10/1977 art. 6

L.U. art. 24

PATI art. 6

Il comparto comprende una più aree e/o edifici da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo a edificare e costituenti insieme una unità minima per un intervento unitario e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia.

La relativa campitura all'interno dei Piani Attuativi equivale a formale "declaratoria di comparto".

A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzioni della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, previste all'interno del comparto.

Tali contributi comprendono e assorbono i contributi di cui all'art. 6 della legge 28.01.1977 n. 10.

Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo sono comprese le aree private destinate alla formazione di vie e piazze di cui all'art. 24 L.U..

3.4.1 - Costituzione del consorzio di comparto.

La quota di partecipazione del consorzio di comparto (carature consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale.

La mancata adesione di un proprietario al consorzio di comparto deve essere fatta constare con invito a costituirsi davanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al consorzio.

Ai sensi dell'art. 21/4 della L.R. 11/2004, su istanza del consorzio che rappresenti almeno il 51% del valore catastale degli immobili e del 75% delle sup. utili di pavimento, il Responsabile dell'ufficio Tecnico promuove l'espropriazione ovvero l'occupazione temporanea degli immobili a favore del consorzio delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al consorzio, secondo quanto previsto dall'art. 21/5 - L.R. 11/04.

Devono partecipare, al consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il P.I. (o i P.U.A.) preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo storico od artistico ex L. 1089/1939.

Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di consorzio di comparto.

Ove all'interno di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del comune al consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio comunale.

Art. 4 - Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica.

- L.R. 11/2004 art. 32 – art- 35 - art. 36 – art. 37 – art. 39

- L.R. 11/2004 art. 6 e 7

- P.A.T.I. art. 6 punto 1.1 N.T.

4.1 - Ambiti assoggettati a perequazione

Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal PI in conformità al PATI, sono assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004 secondo i criteri e le modalità stabilite dalle presenti norme.

Il P.I. sulla base di tale indirizzo, individua i seguenti ambiti assoggettati a perequazione urbanistica:

- gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
- gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 L.R. n.11/2004 – accordi di programma – Interventi Sportello Unico – Attività Produttive (SUAP));
- gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- gli interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all' ambito insediativo.

Sono altresì assoggettati a perequazione gli interventi edilizi diretti la cui attuazione comporti necessariamente il reperimento di standard aggiuntivi rispetto agli esistenti e, quindi,

- nuovi interventi su lotti liberi nelle aree di urbanizzazione diffusa;
- gli interventi sui lotti liberi nelle aree di urbanizzazione consolidata allorché le aree a standard contermini risultino insufficienti;
- gli interventi nelle aree agricole non direttamente collegati alla conduzione del fondo e quindi, in particolare, gli interventi di cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo, nonché gli allevamenti zootecnici intensivi ex art. 44/9 L.R. 11/2004.

Sono, comunque, assoggettati a perequazione gli ambiti, specificatamente individuati nelle allegate tabelle di normativa.

4.1.1 - Ambiti assoggettati a PUA e comparti urbanistici:

I piani urbanistici attuativi ed i comparti urbanistici attueranno la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

L'applicazione delle previsioni del PI negli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica comporterà, in aggiunta alla cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero ambito d'intervento secondo le modalità prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004, anche la cessione gratuita di una quota aggiuntiva di aree per servizi e/o quote di volumetria edificabile per usi residenziali e/o quote di superficie coperta edificabile per usi di produzione secondaria – terziaria, da localizzare nell'ambito di intervento determinato dal PI.

La quota aggiuntiva di cui sopra (aree per servizi e/o volumetria edificabile e/o superficie coperta edificabile), dovrà in ogni caso essere quantificata in misura non inferiore al 50% del plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) interessati dagli interventi conseguente alle previsioni urbanistiche operate dal PI.

Tale plus-valore è definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite dal PI ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi nel

loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

La determinazione del plus-valore potrà pertanto essere operata con l'ausilio della sottostante tabella "A", nella quale saranno considerati:

- a) il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica (cfr. tabella punto 1);
- b) gli oneri e le spese necessarie per la realizzazione delle opere di trasformazione (cfr. tabella punto 2) (OO.UU primaria);
- c) il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica (cfr. tabella punto 3).

Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

- d) la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario aumentato di tutti gli oneri necessari per la trasformazione, ovvero il plus-valore (cfr. tabella punto 4);
- e) la quota di tale plus-valore che sarà ceduta al Comune per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

TABELLA A

			€/m ² (m ³)	€	€
1		Valore iniziale degli immobili			
2		Costi per la trasformazione urbanistica:			
	2.a	– costi per demolizioni / sistemazione area			
	2.b	– costi di costruzione (OO.UU primaria)			
	2.c	– spese tecniche			
	2.d	– oneri di urbanizzazione (tabellari) (OO.UU secondaria)			
	2.e	– oneri finanziari			
3		Valore finale di mercato del bene trasformato			
4		Plus-valore: 3 - (1+2)			
5		Quota plus-valore da corrispondere al comune (minimo 50% di 4) %		

Ai fini di un corretto ed uniforme utilizzo dei parametri della tabella, si dovrà tenere conto di quanto segue.

Il valore iniziale degli immobili (1) è definito da due parametri:

il primo parametro è legato alla localizzazione, sul territorio comunale, dell'immobile e, quindi, dovranno essere verificati,

- la vicinanza al centro abitato,
- la dotazione e la vicinanza dei servizi,
- l'esistenza delle infrastrutture viarie e la loro fruibilità,
- le caratteristiche stesse degli immobili,
- il regime vincolistico.

Il secondo parametro potrà derivare dall'esame della pianificazione precedente al P.I. (P.R.G.) e quindi dalla verifica delle capacità edificatorie preesistenti al P.I..

Per gli interventi relativi ad opere incongrue, opere di riqualificazione e trasformazione.

Nel caso di interventi relativi ad aree già compromesse da edificazioni incongrue nelle quali vengano proposti interventi di riqualificazione e/o trasformazione, il valore iniziale degli immobili interessati dovrà essere valutato sulla base dei seguenti parametri:

- valore agricolo dell'area,
- valore dell'edificato purché urbanisticamente legittimo (riferito allo stato di consistenza e di degrado).

I costi di demolizione / sistemazione dell'area (2.a) saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, che sarà oggetto di verifica da parte del Comune. Tra detti costi, comprensivi degli oneri per la sicurezza, rientrano anche gli oneri e le spese relativi allo smontaggio / rimozione di eventuali particolari impianti non compresi nei costi di demolizione (sono in ogni caso esclusi i costi per un eventuale montaggio in altro sito), lo smaltimento a discarica di materiali e prodotti derivanti da demolizioni e rimozioni, gli oneri relativi a eventuali bonifiche del suolo e del sottosuolo.

I costi di costruzione (2.b) riguardano l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria: (compresi gli oneri per la sicurezza).

Saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, che sarà oggetto di verifica da parte del Comune.

Le spese tecniche (2.c) sono le spese relative alla redazione dei progetti e degli studi specialistici espressamente richiesti dalle norme vigenti, attinenti agli interventi di trasformazione, nonché quelle relative alla direzione lavori, al collaudo, frazionamenti, spese notarili di cessione delle aree al Comune.

Gli oneri finanziari (2.e): Il costo del denaro per il periodo di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, calcolato in funzione dei tempi previsti in convenzione.

Il valore finale di mercato del bene trasformato (3) sarà determinato attraverso una indagine sui valori di mercato, che dovrà tenere conto delle eventuali differenziazioni riscontrabili nel territorio comunale relativamente ai prezzi di commercializzazione delle aree edificabili e dell'edilizia di nuova edificazione o derivanti da interventi di recupero.

Sulla determinazione di tale valore incideranno valutazioni quali la posizione (centrale o marginale), la dotazione di servizi nell'area e nelle vicinanze, la qualità ambientale e del paesaggio, ecc.

La quota del plus-valore da corrispondere al Comune (5) non potrà essere inferiore al 50% del plus-valore stesso, come determinato nella tabella "A". Le modalità per la sua corresponsione, in ogni caso concordate con il Comune, potranno avvenire mediante il trasferimento:

- di aree per servizi ed opere di urbanizzazione, anche già attrezzate;
- di volumetrie edificabili (uso residenziale) (E.R.P.);

In casi particolari, allorché le dimensioni dei servizi da cedere al Comune, quale quota perequativa, non siano tali da costituirsi in una loro autonoma funzionalità, la quota di plus-valore potrà anche essere monetizzata, purché impiegata per le finalità previste dal presente articolo nell'ambito delle opere previste nel piano triennale opere pubbliche..

La quota aggiuntiva ceduta gratuitamente al Comune sarà utilizzata dallo stesso per le seguenti finalità:

- Realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004 (Art. 35 L.R. 11/2004);
- Realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (Art. 39 L.R. 11/2004);
- Utilizzo del Credito Edilizio derivante da interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, o dalle compensazioni urbanistiche (Artt. 36 - 37 L.R. 11/2004);
- Interventi di compensazione / mitigazione ambientale indicati dalla VAS e/o quelli già contenuti nelle presenti norme;

Il comune gestirà le quote e gli immobili acquisiti nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia urbanistica ed in materia di bilancio e di gestione del patrimonio degli Enti Locali.

Per gli interventi sotto elencati di rilevante interesse pubblico è facoltà della Giunta Comunale, in fase di adozione e approvazione del P.U.A. (art. 20/1 L.R. 11/2004) o del Consiglio Comunale (per gli A.P.P.) e in generale degli atti di programmazione/negoziata), definire quote di perequazione inferiori al 50% del plusvalore.

- interventi di risanamento e di bonifica ambientale;
- interventi di riqualificazione di contesti territoriali socialmente degradati;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche di natura igienico-sanitaria;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche relative alla tutela della pubblica sicurezza e/o della pubblica incolumità.

Con analoga deliberazione la Giunta Comunale potrà definire, sulla base delle norme di cui al presente articolo, i criteri applicativi della perequazione.

In particolare potrà disaggregare ulteriormente gli ambiti assoggettati a perequazione (punto 4.1 precedente) e definire per gli stessi i valori iniziali e finali di cui ai punti 1) e 3) della precedente Tab. A.

La determinazione di tali valori sarà rapportata ai valori predefiniti da apposita delibera della Giunta Comunale oppure (in mancanza della stessa) a quelli definiti dalla delibera di C.c. ai fini dell'applicazione I.M.U..

4.2 - Ambiti non assoggettati a perequazione

Resteranno esclusi dalla perequazione urbanistica gli interventi edilizi diretti, ammissibili in assenza di PUA, che necessitino dei soli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti.

Non sono, altresì, assoggettati a perequazione gli interventi edilizi diretti nelle aree di urbanizzazione diffusa di P.A.T. di cui al precedente punto, purché gli stessi siano attuati esclusivamente in funzione di esigenze familiari (costruzione della prima casa per i figli)

In tal caso la nuova costruzione dovrà essere gravata da un vincolo registrato/trascritto di non alienabilità quindicinale decorrente dalla data di agibilità dell'edificio.

Le modalità di applicazione della perequazione urbanistica sono così definite:

4.3 - Modalità di applicazione

Gli ambiti assoggettati a perequazione, risultano così regolamentati:

- a) All'interno dei suddetti ambiti i PUA, i comparti urbanistici, gli atti / strumenti di programmazione negoziata e gli accordi individueranno gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37 della LR 11/2004 e delle presenti norme.
- b) la potenzialità edificatoria sarà riferita all'intero ambito indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree ed edifici interessati dall'intervento (art. 35 c.3 LR 11/2004);
- c) i proprietari dei suoli destinati a servizi all'interno dell'ambito saranno titolari pro quota dei diritti edificatori da impegnare sulle aree preposte all'edificazione. I proprietari di suoli destinati all'edificazione impiegheranno i diritti edificatori sulla loro proprietà estendendoli agli altri proprietari ricadenti nell'ambito perequato per la quota di spettanza. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, e comunque qualora se ne dovesse ravvisare la necessità, il Comune potrà procedere in proprio all'attuazione delle previsioni del PI mediante strumenti urbanistici di iniziativa pubblica, anche attivando le possibilità ammesse dall'art. 17/4 L.R. 11/2004;
- d) il PI attribuisce a tutti i proprietari coinvolti i medesimi diritti ed oneri in relazione alla trasformazione urbanistica degli ambiti previsti, prescindendo dall'effettiva localizzazione delle capacità edificatorie e delle aree a servizi. Ogni ambito perequato sarà dotato di specifica scheda di intervento inserita nelle tabelle di normativa allegata;
- e) gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica potranno comprendere anche aree non contigue tra loro ma funzionali all'attuazione delle previsioni del PI;

- f) in caso di necessità il Comune potrà realizzare in proprio le opere inserite nel programma triennale delle OO.PP. e pertinenti all'ambito perequato anche prima dell'attuazione delle previsioni relative allo stesso, fatta salva la facoltà di recuperare i costi sostenuti in sede di attuazione dell'area perequata;
- g) in tutti gli interventi assoggettati a perequazione sarà obbligatoria la preventiva sottoscrizione di un'apposita convenzione, secondo lo schema allegato, che costituirà parte integrante del piano urbanistico attuativo, dell'atto / strumento di programmazione negoziata o dell'accordo, laddove tali strumenti siano previsti dal PI, ovvero del progetto allegato al permesso di costruire nel caso di intervento edilizio diretto;
- h) restano in vigore gli interventi di P.R.G. previgente oggetto di perequazione purché oggetto di titolo abilitativo (permesso di costruire – P.U.A.).

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 48 c. 5 della LR 11/2004 in ordine alla compatibilità urbanistica degli interventi medesimi con le previsioni del P.I..

4.4 - Corresponsione del Plus-valore – Modalità

Il plus-valore, determinato con le modalità innanzi definite, è soggetto ad approvazione da parte dell'organo del Comune a cui spetta l'approvazione del relativo atto amministrativo (P.U.A. : Giunta comunale/Consiglio Comunale – Permesso di costruire: Ufficio Tecnico Responsabile)

La sua determinazione, riferita e ritenuta corretta al momento dell'approvazione, non è suscettibile di modifiche se non per la sola intervenuta variazione degli oneri tabellari di urbanizzazione che, anche solo in parte, devono eventualmente essere corrisposti al Comune in numerario. Non potranno, pertanto, essere considerati eventuali imprevisti a qualsiasi causa dovuti.

La corresponsione al Comune del plus-valore sarà regolata per mezzo di convenzione. Sarà facoltà del Comune accogliere le richieste di rateizzazione dell'eventuale quota di plus-valore da monetizzare per le finalità previste dal presente articolo. In tal caso, il termine per la rateizzazione non potrà essere superiore a 12 mesi; il relativo importo dovrà essere garantito per mezzo di fidejussione bancaria e sarà assoggettato alla corresponsione degli interessi legali.

Art. 5 – Credito edilizio

- *L.R. 11/2004 art. 36 – art. 37*
- *P.A.T.I. art. 7 N.T.*

5.1 - Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio (aree di atterraggio) possono ricadere:

- nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui all'art. 7/2.1 N.T. del PATI;
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate (purché non fruite come aree a servizi pubblici);
- in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.

5.2 - L'Amministrazione Comunale provvederà ad annotare in apposito registro allegato alle presenti Norme, i Crediti Edilizi, indicando:

- il titolare del credito edilizio;
- il volume o la superficie coperta edificabile riconosciuti all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento;
- i termini di validità del credito edilizio;
- eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo .

Ai fini della determinazione del credito edilizio nel caso l'area di atterraggio sia diversa da quella in cui insistono gli immobili l'Amministrazione comunale procederà con propria deliberazione a definire il valore delle aree di atterraggio, rapportato al valore dell'area di partenza.

5.3 - L'incremento degli indici di edificabilità di cui all'art. 7/2.5 delle N.T. del PATI sarà applicato come segue (sempre che si tratti di opere incongrue od opere oggetto di riqualificazione e riconversione).

- **Per trasferimenti di volumi - con destinazioni non conformi alla Zona Territoriale Omogenea in cui insistono - in zone proprie.**
- Destinazioni residenziali:
aumento della volumetria fino a + 20% degli indici ammessi nella Z.T.O. di atterraggio
- Attività produttive/commerciali:
aumento della sup. utile fino a + 10% degli indici ammessi nella Z.T.O. di atterraggio
- Attività produttive/commerciali insistenti in centro storico:
aumento della sup. utile fino a + 20% degli indici ammessi nella Z.T.O. di atterraggio.

Per gli interventi di cui al presente articolo, dovrà essere stipulata una convenzione nella quale saranno riportati gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore. La convenzione dovrà, altresì, espressamente autorizzare la commerciabilità del credito edilizio.

Art. 6 – Compensazione urbanistica

- L.R. 11/2004 art. 37

Per Compensazione Urbanistica si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, ovvero di aree per le quali il P.I. prevede espressamente una nuova organizzazione urbanistica (opere incongrue – opere di riqualificazione e riconversione) di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

Il ricorso alla Compensazione Urbanistica dovrà essere accompagnato da apposita convenzione riferita agli strumenti attuativi richiamati dall'art. 37 L.R. 11/04 e precisamente:

- Accordo di programma (art. 7 L.R. 11/2004)
- Piani Attuativi (art. 20 L.,R. 11/2004)
- Comparto Urbanistico (art. 21 L.R. 11/2004).

In essa dovrà essere sancito il consenso del privato al ricorso alla compensazione urbanistica, in luogo dell'esproprio.

Dovrà, inoltre, definire i contenuti della compensazione che possono concretizzarsi in:

- aumenti della capacità edificatoria di beni già in proprietà del privato;
- ricorso al credito edilizio nelle forme di cui al precedente articolo 5.3.

CAPO 2

REGIME VINCOLISTICO E PIANIFICAZIONE SUPERIORE

Il P.I. acquisisce e affina il sistema vincolistico codificato dal PATI nella Tav. 1.

- La mancata o imprecisa indicazione nel P.I. di ambiti che risultino vincolati o gravati da servitù a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina sui suddetti ambiti ed immobili;
- Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati che non risultino tali a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al presente capo;
- Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno anche la cogenza delle relative norme di tutela.

Art. 7 – Vincolo paesaggistico .

- *Convenzione Europea sul Paesaggio – 19 luglio 2000*
- *D. Lgs 42/2004 parte III*
- *D.G.R.V. 986 del 14/03/1996*
- *L.R. 63/1994 art. 9*
- *P.T.C.P. art. 26*
- *P.A.T.I. art. 12 N.T.*

Nelle aree assoggettate a vincolo paesaggistico, gli interventi di trasformazione del territorio dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie tradizionali;
- b) salvaguardia delle tipologie architettoniche storicamente rilevanti;
- c) recupero delle tecniche e dei materiali tradizionali;
- d) recupero a tutela delle specie arboree esistenti autoctone.

Il "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" elenca le specie arboree autoctone ammissibili in queste aree.

7.1 – Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua.

- *P.A.T.I. art. 13 N.T.*

Il P.I. individua il vincolo paesaggistico lungo i corsi d'acqua vincolati.
Restano valide le norme di cui al precedente art. 7.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua vincolati dovranno essere piantumate a verde almeno per una quota pari al 10% della stessa. Gli interventi edilizi ammissibili in tali

fasce dovranno espressamente graficizzare nelle tavole progettuali le aree relative piantumate a verde.

Gli interventi edilizi – ancorché ammessi – dovranno rispettare le distanze di cui al successivo art. 17.

7.2 – Vincolo paesaggistico - Aree boscate

- *D.P.R. 380/2001 art. 3*
- *D. Lgs n. 22/2004 art. 135*
- *L.R. 31/10/1994, n. 63 – Art. 9*
- *P.A.T.I. art. 17 N.T.*

Gli interventi edilizi ammessi in queste aree saranno solo quelli di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Gli interventi di tipo silvo-culturale dovranno tendere ad un progressivo miglioramento delle peculiarità ecologiche e ambientali caratteristiche di ogni ambito.

In tal senso, queste aree boscate non potranno essere oggetto di manomissione che comporti tagli non programmati delle alberature.

Nuove piantumazioni dovranno essere improntate all'uso esclusivo di essenze autoctone, (di cui l'allegato "prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale" propone un elenco).

Art. 8 - Vincolo monumentale e relative pertinenze scoperte – Contesti figurativi

- *D.Lgs. 42/2004 parte II*
- *P.T.C.P. art. 26*
- *P.A.T.I. art. 15 N.T.*
- *P.A.T.I. art. 42 – 72 – 75 – 91 N.T.*

Il P.I. ha censito i seguenti immobili sottoposti al vincolo monumentale:

- Villa Orsato Cittadella – Vigodarzere -ora Gallarati – Scotti detta villa del Conte e il relativo parco (arch. G. Japelli);
- Chiesa Arcipretale di Fontaniva (secolo XVII) e campanile (con resti medievali) dedicata al Beato Bertrando;
- Complesso di Villa Borromeo, ora Fantoni, in località S. Giorgio in Brenta;
- Capitello S. Maria Gloriosa a S. Giorgio in Brenta (località Vignale);
- Chiesetta Beata Vergine Annunziata S. Giorgio in Brenta (progetto di P. Selvatico);
- Chiesetta S. Maria della Salute in località Farra.

Il territorio comunale è, inoltre, disseminato di capitelli e oratori:

- Capitello della Beata Vergine Addolorata incrocio con via Lazzaretto;
- Capitello in località Basse del Brenta;
- Alberi devozionali sono presenti in via Barina, via Beltramina, incrocio via Cà Michieli e Cason e incrocio via Lazzaretto e Valliera.

Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio parte II, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure ad usi tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati saranno subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – documentale caratterizzanti il sito.

Sono, quindi, vietati in tali ambiti:

- gli smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
- i progetti architettonici di recupero dovranno espressamente rilevare e valorizzare aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione originaria. Dovranno in tal senso essere acquisiti eventuali progetti originari da cui possano emergere l'impianto dendrologico, le preesistenze storiche di arredi d'epoca, la presenza di vie d'acqua / sorgenti, canali ecc.;
- dovrà perciò essere evitata la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti. Gli elementi di arredo storico presenti, non potranno essere sostituiti.

8.1 - Ville censite dall'Istituto Regionale Ville Venete.

- Villa Borromeo, ora Fantoni in loc.tà S. Giorgio in Brenta;
- Villa Orsato Cittadella – Vigodarzere ora Gallarati-Scotti a Fontaniva;
- Villa Cà Viero a Fontaniva;
- Villa Simioni - Fontana.

Per questi immobili, ancorchè non censiti ai sensi del precedente paragrafo, (Villa Cà Viero – Villa Simioni - Fontana) si applicano le norme di cui al precedente art. 8.

Art. 9 – Siti di interesse Comunitario (S.I.C.) – Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.)

- *Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE*
- *D.P.R. 8 Settembre 1997*
- *D.P.R. 12 Marzo 2003, n. 357*
- *D.M. 3 Aprile 2000*
- *DGR n.448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004*
- *P.A.T.I. art. 18 N.T.*

Il P.I. acquisisce i perimetri S.I.C. e Z.P.S. interessante il territorio comunale (SIC – ZPS 3260018 – Grave e Zone umide della Brenta)

Nell'ambito dei S.I.C. / Z.P.S. e in prossimità degli stessi gli interventi di trasformazione del territorio sono subordinati alla preventiva "Valutazione di Incidenza ambientale" e comunque alla procedura di "Screening".

Art. 10 – Vincolo sismico

- *D.G.R. 96/CR del 17 agosto 2006*
- *O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3*
- *D.G.R. 22/01/2008*

Il territorio comunale è classificato come Zona 3 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003.

L'inizio dei lavori è condizionato dal deposito delle strutture in c.a. e ferro in applicazione alla normativa sopra richiamata.

Art. 11 – Verde privato

Tali aree sono individuate puntualmente dal P.I. e si configurano esclusivamente come pertinenze di edifici esistenti e da utilizzare come giardino o parco sistemato a prato o

piantumato, mantenuto scoperto e privo di costruzioni, esclusi i manufatti di arredo del giardino (berceaux, pergolati, purchè privi di copertura fissa).

Tali aree si configurano, quindi, come aree a vincolo e non come Zone Territoriali Omogenee. Esse concorrono, quindi, a determinare l'edificabilità della Z.T.I.O. in cui sono inserite.

L'edificabilità è definita dalle norme di cui al successivo capo 7 (Uso del suolo).

11.1 – Parchi e giardini storici

Il P.I. individua in cartografia il parco di Villa Orsato Cittadella - Vigodarzere. In questo ambito sono vietati tutti gli interventi di trasformazione che possano comprometterne l'integrità. Sono pertanto esclusi il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea esistente.

Tutti gli interventi sul parco dovranno rispettare l'impianto originario sulla base di una indagine storica - dendrologica, preliminare a qualsiasi intervento.

Saranno pertanto vietate:

- la sostituzione e l'integrazione del sistema dendrologico con essenze non pertinenti,
- l'abbattimento di alberature storicamente rilevanti, se non per motivi derivanti da infestazioni fitosanitarie espressamente certificate.

Nelle aree libere, e lungo i percorsi pedonali, è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero che non siano riferite alle tipologie storiche rintracciabili in sito.

Queste aree sono gravate dal vincolo monumentale di cui al precedente art. 8.

CAPO 3 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

Art. 12 – Viabilità - Fasce di rispetto - Stazioni carburanti

- *D. Lgs 30 aprile 1992 n. 285* - *D.Lvo 346/99 – 383/99*
- *DPR 16/12/1992 n. 495* - *DGR 4433/99*
- *DM 1/4/1968 n. 1404* - *DGR 497/05*
- *P.T.C.P. art. 38*
- *P.A.T.I. art. 28 N.T.*

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, a titolo precario, d'impianti di distribuzione di carburante.

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.

Non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburanti lungo le strade del centro storico.

L'Amministrazione comunale potrà chiedere 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.

Le fasce di protezione 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 quelle stabilite dal combinato disposto del D.P.R. 495/92, e successive modifiche e integrazioni e del DM 1444/68.

Gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni di fabbricati esistenti, per la realizzazione di corpi accessori o adeguamenti igienico-sanitari, sono ammessi in queste fasce, purché la costruzione non sopravvanti l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto. In tal caso il rilascio del titolo abilitativo è soggetto ad un preventivo atto di sottomissione a favore del Comune o di altro Ente proprietario, qualora richiesto da quest'ultimo, registrato e trascritto, con cui il proprietario, in caso di esproprio, rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate.

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 comporta l'automatico aggiornamento delle fasce di rispetto.

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..

12.1 – Aree di protezione alle infrastrutture principali in riferimento al PATI.

- P.A.T.I. art. 68 – 69 - 83

Le aree di protezione alle nuove infrastrutture dovranno rispettare gli indirizzi di cui al successivo art. 39.

Nelle aree residenziali l'occupazione di aree private lungo le strade per la creazione di aree a standard primario (parcheggi – aree verdi – ampliamento sede stradale) dà diritto ad un credito edilizio di cui al precedente art. 5.

All'interno delle Z.T.I.O. diverse dalle zone agricole, gli interventi di ampliamento, ancorché ammessi, non potranno superare le distanze preesistenti dall'infrastruttura in essere o previste

Art. 13 - Ferrovia / Fasce di rispetto

- DPR 11/7/1980 n°753

- P.T.C.P. art. 25/B

- P.A.T.I. art. 29

Ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 753 il P.I. graficizza la fascia di rispetto di mt. 30 dalla più vicina rotaia.

Nelle aree di rispetto ferroviario sono ammesse solo le costruzioni e le infrastrutture a servizio della ferrovia.

Pertanto in queste fasce è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di competenza dell'esercente il servizio ferroviario.

Per i fabbricati esistenti, non direttamente funzionali all'esercizio della ferrovia, sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti purché non sopravvanzino verso la ferrovia e purché quest'ultimi siano autorizzati dall'ente gestore della stessa.

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

Art. 14 - Elettrodotti / Metanodotti - Fasce di rispetto

- P.A.T.I. art. 30 N.T.
- L.R. n. 27/ del 30/07/1993
- DGR n. 1526 del 11.4.2000
- DGR n. 1432 del 31.5.2002
- DGR n. 3617 del 28.11.2003
- L.R. n. 1 del 9.1.2003
- D.M. 381/1998

L'individuazione planimetrica delle fasce di rispetto è quella determinata in applicazione delle attuali disposizioni statali e regionali in materia.

L'eventuale variazione e/o abrogazione di tali disposizioni comporta l'automatica applicazione delle nuove norme statali regionali vigenti, anche in caso di contrasto con le fasce di rispetto graficizzate nel P.I..

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale e statale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi magnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione e dei valori di attenzione di cui alle disposizioni vigenti, non sono di norma consentiti:

- aree verdi attrezzate ed aree di gioco per l'infanzia.
- ambienti abitativi
- ambienti scolastici
- asili nido e scuole per l'infanzia
- ospedali.

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono ammissibili solo gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia nonché gli ampliamenti finalizzati esclusivamente alla dotazione di servizi igienici.

Tale ampliamento non potrà, comunque, superare i 50 mc., né potrà sopravanzare rispetto alla fascia di rispetto.

Art. 14.2 – Metanodotti

D.M. 17/04/2008.

L'individuazione planimetrica della rete gas deve essere considerata indicativa in quanto non conseguente ad un rilevamento G.P.S. sul territorio.

La corretta posizione della rete nonché l'esatta servitù/fascia di rispetto della condotta dovrà essere richiesta all'Ente gestore e valutata prima del rilascio di autorizzazioni, concessioni e nulla osta.

Per le condotte secondarie è prevista una fascia di rispetto standard (misurata ortogonalmente all'asse della tubazione) che risulta variabile da mt.3 a mt.20 in funzione della pressione di esercizio, del diametro delle condotte e, in alcuni casi, di accordi privatistici con le proprietà private.

Per le condotte principali il D.M.17/04/2008 prevede tra l'altro:

- le condotte di 1° specie devono trovarsi ad una distanza non inferiore a 100,00 mt.: da fabbricati appartenenti a nuclei abitati con popolazione superiore alle 300 unità, da fabbricati destinati alla collettività (ospedali, scuole ecc.) o al trattenimento e/o spettacolo pubblico con affollamento superiore alle 100 unità.

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono ammissibili solo gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia nonché gli ampliamenti finalizzati alla dotazione di servizi igienici, che comunque non potranno sopravanzare rispetto alla fascia di rispetto.

Art. 15 – Cimiteri / Fasce di rispetto

- *P.A.T.I. art. 31 N.T.*
- *Regio Decreto 1265/1934*
- *Legge 1/8/2002 n°166 art. 28*
- *D.P.R. 2854/1990*

La cartografia di P.I. acquisisce le fasce di rispetto cimiteriale individuate in conformità alla legislazione vigente.

All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni, salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o gli ampliamenti dello stesso.

Per gli edifici esistenti sono consentiti solo interventi di recupero e ristrutturazione per interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, ovvero di adeguamento igienico sanitario (lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/2001).

Le fasce di rispetto cimiteriale, seppure non edificabili, potranno essere conteggiate come superficie fondiaria per gli interventi edilizi delle aree finitime.

In tali aree sono ammesse solo piccole casette in legno, berceaux di cui al successivo art 28.2.h (manufatti in legno), purché corredati da un atto unilaterale d'obbligo in cui il proprietario si impegna alla demolizione senza alcun indennizzo, nel caso di interventi pubblici di ampliamento del cimitero.

Art. 16 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

- *P.T.C.P. art. 43 Titolo IV*
- *DPCM 08/07/2003;*
- *D. Lgs. 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche)*
- *Legge Regionale 9 luglio 1993, n.29*
- *D.M. 29/05/2008*
- *Legge 36 del 22/02/2001*
- *P.A.T.I. art. 32 N.T.*
- *Circolare Reg. V. 14 del 9/8/2000*

Il La cartografia del P.I. individua i siti esistenti degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

Qualsiasi nuovo impianto dovrà essere progettato in modo tale da definire con certezza l'ampiezza delle fasce di rispetto dei valori di campo.

L'installazione di nuovi impianti dovrà essere concertata con le ditte gestrici degli impianti, sulla base di un piano pluriennale che dovrà essere redatto sulla base dei seguenti obiettivi:

- escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido;
- escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa (zone di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale);
- escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
- escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
- escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, non prevedano l'uso delle migliori tecnologie disponibili;

- escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri esclusivi di funzionalità delle reti e dei servizi.

Nuove installazioni: procedure

Le installazioni ed i trasferimenti delle stazioni radio base per la telefonia cellulare su aree pubbliche o private e le relative recinzioni e pertinenze tecnologiche saranno soggette al rilascio dell'autorizzazione prevista dall'art. 87 del D.Lgvo 259/03 (Codice delle Comunicazioni Elettroniche).

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione di:

- una dichiarazione da parte del progettista, con la quale si attesta che il progetto dell'impianto rispetta i valori di campo elettrico e magnetico previsti dalla normativa vigente;
- una dichiarazione da parte del richiedente o dei gestori della telefonia, con la quale gli stessi si impegnano a realizzare l'impianto in conformità al progetto presentato e autorizzato, e di mantenerlo in esercizio conformemente ai livelli di progetto;
- nulla osta dell'A.R.P.A.V., corredato dallo studio degli eventuali effetti cumulativi dovuti ad altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche presenti nelle vicinanze, da acquisire a cura e spese dei richiedenti;
- Valutazione di Impatto Ambientale da parte dell'Ente competente, ove prescritta dalla L.R. 10/1999..

Il Comune, tramite l'A.R.P.A.V., od organismi di sua fiducia, provvederà alla verifica della conformità dell'impianto rispetto al progetto autorizzato tramite misurazioni aggiornate, sia del campo elettrico che del campo magnetico, in base alle disposizioni legislative vigenti al momento della misura medesima.

Il rilievo di valori di campo più elevati di quelli previsti dal decreto sopraccitato, in contrasto, quindi, con quelli con la anzidetta dichiarazione, comporterà conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci e falsità in atti previste dall'art. 26 della L. 4 gennaio 1968, n. 15 e la immediata disattivazione dell'impianto fino a quando non saranno adottati opportuni interventi di risanamento tesi a riportare l'entità dei valori dei campi elettromagnetici secondo quanto previsto dalle norme e dal progetto autorizzato.

Contestualmente alla comunicazione dell'intervenuta fine dei lavori prodotta con dichiarazione del direttore dei lavori, dovrà essere prodotta da professionista abilitato, diverso sia dal progettista che dal direttore dei lavori, certificato di collaudo attestante che l'impianto così come realizzato, verificato in condizioni di esercizio, rispetta i limiti prescritti dalla normativa vigente, nonché le caratteristiche prescritte dal Comune, fermo restando che in assenza dello stesso collaudo, l'impianto non potrà essere attivato.

Sarà facoltà del comune soprasedere alla richiesta d'installazione di nuovi impianti in attesa dell'approvazione del c.d. "Piano delle Antenne" che dovrà individuare, in concertazione con gli enti gestori la telefonia mobile, le specifiche aree preferenziali destinate agli impianti di telefonia cellulare.

Art. 17 – Corsi d'acqua – Zone di tutela – Fasce di rispetto

- L.R. 11/2004 art. 41 lett g
- P.T.C.P. CAPO III
- R.D. 523/1904
- R.D. 368/04 art.133
- P.A.T.I. art. 24 – art. 35 N.T.

Il P.I. individua e affina le zone di tutela e le fasce di rispetto dei canali demaniali (TAV. C.S.2 – Idrografia – zone di tutela di profondità diverse art. 41 L.R. 11)

17.1 – Zone di tutela

È istituita una fascia di tutela di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale o dal confine delle aree demaniali, dei corsi d'acqua individuati nel P.I., ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004.

Essi sono:

- Fiume Brenta
- Canale Ramon
- Canale Sorgente
- Roggia del Molino
- Roggia Cartara
- Roggia Borromea
- Collettore Brenta
- Roggia Chioro

Entro tali zone sono sempre consentiti gli interventi di restauro – risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici legittimi esistenti.

La nuova edificazione e l'ampliamento dell'esistente edificato, ancorché ammessi, dovranno rispettare le distanze definite dalle "fasce di rispetto" dei paragrafi successivi.

Lungo le sponde dei fiumi, all'interno delle aree arginate e, all'interno delle zone di tutela sono ammesse solo le piste pedonali/ciclabili ovvero le ippovie.

Non sono in ogni caso ammesse piste o strade in cui vengono usati veicoli a motore se non quelle strettamente necessarie per l'accesso alle abitazioni, o per la manutenzione dell'ambito di tutela, ovvero piste ciclabili e percorsi pedonali di interesse pubblico.

17.2 – Fasce di rispetto

17.2.1 – Aree agricole e aree interessate agli "Ambiti di parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali, e archeologiche e di tutela paesaggistica" .

Il P.I. individua le seguenti fasce di rispetto:

a) Fiume Brenta : mt. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale;

b) Canale Ramon
Canale Sorgente
Roggia del Molino
Roggia Cartara
Roggia Borromea
Roggia Chioro
Collettore Brenta

: mt 50 dall'unghia esterna dell'argine o dall'area demaniale.

c) Restanti canali demaniali (anche se non individuati nelle tav. di progetto): mt. 10 dal limite dell'area demaniale

17.2.2 – Aree di urbanizzazione consolidata e diffusa

Le fasce di rispetto in queste aree sono così definite:

è sempre fatta salva la distanza di rispetto di m. 10 dal demanio idrico (corsi d'acqua pubblici), ancorché non individuati planimetricamente.

Tale norma vale anche nel caso di interventi di ampliamento dell'esistente edificato.

Nelle aree di urbanizzazione consolidata la nuova edificazione (compresi gli ampliamenti dell'esistente edificato) sono ammessi nel rispetto della distanza dal demanio idrico di mt. 10. (Sono fatte salve le deroghe ai mt. 10,00 se autorizzate dall'ente gestore del vincolo).

L'area ricadente all'interno della fascia di tutela concorre alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti.

Nelle fasce di rispetto – in tutte le Z.T.I.O. del Comune - è esclusa la possibilità di costruzione di locali al di sotto del piano campagna. I nuovi locali abitabili dovranno essere impostati a quota superiore a + 50 cm. dal piano campagna stesso, e comunque a quota superiore alle esondazioni storicamente rilevate.

17.3 – Pozzi di prelievo per uso idropotabile

- D.Lvo 3 aprile 2006 n°152

Il P.I. individua pozzi di prelievo idropotabile sparsi sul territorio.

- **Aree di tutela**

Poiché non è stato redatto uno specifico studio idrogeologico, atto ad individuare aree geometriche di tutela differenti da quella circolare il P.I. acquisisce la fascia di rispetto di m. 200 dall'occhio di fonte individuata nel PATI.

La misura dell'area di tutela dovrà essere verificata in sede di progetto edilizio.

- **Fascia di rispetto:**

è istituita una fascia di rispetto di mt. 10 dall'occhio della fonte. Tale fascia deve ritenersi assolutamente inedificabile, fatti salvi gli interventi necessari esclusivamente alle opere di presa.

Nella restante fascia di tutela sono ammessi:

- gli interventi sull'esistente edificato fino alla ristrutturazione;
- la nuova edificazione esclusivamente residenziale e/o servizi, dovrà distare almeno 50 mt. dall'occhio della fonte;
- non sono ammessi nella fascia di tutela dei 200 mt. interventi edilizi diversi dalle destinazioni residenziali e dalle destinazioni a servizi.

Ogni intervento di trasformazione è sempre condizionato al rispetto delle disposizioni del D. Lvo 3 aprile 2006 n°152.

Art. 18 – Coni visuali

- PTCP art. 14 B

- PATI art. 77 N.T.

Il PI precisa e affina l'individuazione dei coni visuali aperti, cioè quelli volti principalmente alla percezione del paesaggio libero da edificazioni.

All'interno del cono visuale aperto sono di norma vietate le nuove edificazioni: in generale sono altresì vietate le trasformazioni significative del territorio che incidono sulla percezione delle preesistenze ambientali significative.

- per gli edifici esistenti negli ambiti di coni visuali sono sempre ammessi gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia

E' ammesso, in sede di progetto edilizio verificare la effettiva percezione del cono visuale, anche attraverso simulazioni alternative al cono visuale codificato nel P.I..

Il comune potrà, pertanto, autorizzare leggeri spostamenti del cono visuale sulla base dei risultati delle simulazioni di cui sopra.

CAPO 4

AMBITI DI NATURA PAESAGGISTICO / AMBIENTALE

Art. 19 – Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali ed archeologiche e a tutela paesaggistica e ambito naturalistico a livello regionale

- P.T.R.C. – Titolo VII – ambito 20

Sono ammessi in questo ambito esclusivamente gli interventi di completamento dei nuclei abitati esistenti. Sono fatte salve le norme di tutela di cui al Titolo VII P.T.R.C..
In tal senso il P.I. individua puntualmente gli ambiti della nuova edificazione (lotti singoli).

Sono ammessi interventi con destinazione esclusivamente residenziale o interventi connessi alla fruizione ricreativa e/o di servizio dell'adiacente ambito per l'istituzione del piano ambientale del Brenta.

I nuovi interventi dovranno rispettare le seguenti norme di tutela:

- non sono ammessi piani interrati;
- la quota di imposta dei fabbricati dovrà essere riferita alla quota + 50 cm. rispetto alla quota media del piano campagna;
- le reti dei reflui domestici dovranno essere di norma collegate alla rete comunale acque nere, ovvero essere dotate di idoneo sistema di fitodepurazione;
- le aree non direttamente interessate all'edificazione non potranno essere oggetto di interventi che comportino modificazioni dello stato dei luoghi quali: riporti o asportazione di terreni, messa in opera di nuove pavimentazioni impermeabili, abbattimento di alberature di specie autoctone, scavo di nuove affossature, interrimento delle affossature esistenti.

In riferimento alle disposizioni di cui alle "norme specifiche di tutela di cui al titolo VII del PTRC" (punto 19bis – 21) le stesse in quanto riferite alla L.R. 24/85 (decaduta) sono così riformulate dal P.I..

- L'edificabilità nelle zone agricole è consentita nei limiti previsti dalla L.R. 11/2004 art. 44 (fatto salvo il rispetto delle norme di cui al precedente art. 17);
- Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento nei limiti del 10% dell'esistente con un massimo di mc. 150.
- Non sono ammessi gli ampliamenti fino a 800 mc di cui all'art. 44/5 – L.R. 11/2004.
- Né sono ammessi nuovi allevamento intensivi.

19.1 – Aree soggette a dissesto idrogeologico

19.1.1 - Limite superiore e inferiore delle risorgive – Polle di risorgiva - Paleoalvei

- *PATI art. 40 N.T.*
- *Piano Regionale di Tutela delle Acque*

In queste aree individuate nel P.I. sono vietate le attività industriali, dell'artigianato e della zootecnica che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti, nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.

Su queste aree sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energie rinnovabili.

Qualsiasi intervento di nuova edificazione, o di intervento sull'esistente edificato, ancorché ammesso, dovrà essere dotato di idoneo sistema di smaltimento dei reflui.

Non sono ammessi sistemi di dispersione sul terreno, se non previa fitodepurazione.

Il P.I. acquisisce l'individuazione del PATI relativamente a n°3 paleoalvei - località Fratta – località S. Giorgio in Brenta (n°2)..

Essi sono individuati con una linea che definisce il limite superiore del Paleoalveo.

Pertanto nella fascia inferiore l'edificabilità dovrà essere verificata sulla base dell'idoneità di cui alla Tav. 3 (Carta delle fragilità) così come normate dal capo 5 delle presenti N.T.O..

19.1.2 – Aree soggette ad erosione

Sono aree individuate lungo il corso del Brenta.

In queste aree sono ammessi solo interventi di protezione delle sponde da attuarsi preferibilmente con le tecniche della bioingegneria forestale.

19.1.3 – Aree esondabili o a periodico ristagno idrico

- *PATI art. 48 N.T.*
- *D.G.R. 1841 del 19/06/2007*

Il P.I. individua nel Comune le aree esondabili e/o soggette a periodico ristagno idrico in località S. Giorgio in Brenta, lungo il fiume Brenta.

Tali aree - ai fini dell'idoneità urbanistica di cui al successivo articolo 22 - sono inserite nella sottoclasse B – G (aree idonee a condizione di specifiche norme).

Edificabilità

Fatte salve le prescrizioni di cui al successivo art. 22, in queste aree gli interventi di trasformazione dovranno garantire la possibilità di creare opportuni invasi ricavati preferibilmente nelle depressioni naturali del terreno. In tal senso il progetto edilizio dovrà individuare, sulla base di uno studio di compatibilità idraulica,

- l'eventuale bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane e il relativo dimensionamento.

In tutte queste aree, inoltre, gli interventi di trasformazione del territorio dovranno essere attuati in modo da garantire i seguenti obiettivi:

- a) Le superfici impermeabili dovranno essere limitate al minimo.
Le superfici permeabili risultanti a seguito di interventi non dovranno mai essere inferiori al 50%, calcolate sulla base delle prescrizioni contenute nel "Prontuario di mitigazione ambientale" (CAPO III).
- b) Dovranno essere mantenuti e ripristinati i fossi in sede privata. In area agricola è vietata la tombinatura dei fossi, fatta eccezione per la costruzione di accessi carrai.
- c) Gli scoli e fossi esistenti, anche se in sede privata, non possono essere oggetto di opere di riduzione se non si prevedono adeguate misure di compensazione e ricostruzione; dovranno essere ricostruiti e non dovranno subire interclusioni e comunque perdere la loro attuale funzione (sia per il volume di invaso che per la funzione di smaltimento delle acque) in conseguenza dei futuri lavori.
- d) Il piano di imposta dei fabbricati sarà fissato ad una quota superiore di almeno 50 cm rispetto alla quota di ristagno idrico storicamente accertata e, comunque, a quota + 50 rispetto al piano campagna e quota + 20 rispetto alla sede stradale prospiciente. I piani interrati sono di norma non ammessi. Sono ammessi solo nel caso la quota d'imposta sia progettata al di sopra delle quote della massima escursione della falda. Non sono, comunque, ammesse rampe esterne di accesso ai piani interrati.

- e) In queste aree è prescritto il recupero delle acque dei pluviali conformemente alle norme del "Prontuario di mitigazione ambientale". (CAPO III).

19.1.4 - Cave

- *PATI art. 25 N.T.*

Nel comune sono presenti lungo il Brenta, alcune cave "abbandonate/dismesse" o con licenza scaduta, di cui due a S. Giorgio in Brenta e una in destra Brenta.

Tutti gli interventi sulle aree interessate da cave dismesse (così come individuate nella tav. 1.2.2) dovranno essere finalizzati al recupero delle stesse alle originarie destinazioni agricole, ovvero ad uso parco e/o servizi pubblici.

Non sono ammesse nuove costruzioni, se non quelle funzionali alle destinazioni a parco e servizi pubblici.

Anche nel recupero ad uso agricolo dovrà essere prevista la creazione di elementi di incremento del valore paesaggistico e faunistico quali filari, siepi e siepi arboree. Il recupero ambientale ad uso ricreativo e a verde pubblico attrezzato sarà volto alla realizzazione di aree destinate ad accogliere servizi ed attrezzature a funzione ricreativa; in tal caso le superfici permeabili non potranno essere inferiori al 60% come calcolate al capo 3° del "Prontuario di mitigazione ambientale".

Gli interventi di ripristino e di ricomposizione potranno comportare solo riporti di materiale arido, ovvero di materiali che comunque escludono qualsiasi interferenza con le falde idriche. Non sono, comunque, ammessi ripristini tramite apporto di R.S.U. .

Tutti gli interventi sono condizionati alla redazione di un P.U.A..

Il P.U.A. dovrà in particolare ripristinare, anche attraverso indagini storico catastali, la fruibilità delle originarie aree pubbliche (strade comunali, vicinali, servitù pubbliche, canali, scoli, ecc..) che fossero state manomesse, affievolite o distrutte dalle opere di escavazione.

CAPO 5 - FRAGILITA' DEL TERRITORIO

COMPATIBILITA' GEOLOGICO – IDRAULICA AI FINI URBANISTICI

Art. 20 - Idoneità geologica

- *P.A.T.I. art. 45 e art. 46*
- *D.M. 14.01.2008*
- *Tav. 1.3.3 – P.I.*

La Tav. 1.3.3 – "Carta delle fragilità e delle invarianti " suddivide il territorio comunale in tre classi di idoneità geologica ai fini edificatori.

- 1) Aree idonee
- 2) Aree idonee a condizione
- 3) Aree non idonee

Per ognuna delle classi 2 e 3 le presenti norme codificano i fattori condizionanti la trasformazione del territorio.

I progetti edilizi dovranno essere corredati dalle indagini geologiche – geognostiche – idrogeologiche di seguito evidenziate, a firma di un tecnico abilitato (geologo – ingegnere).

Si riportano di seguito per ognuna delle sottoclassi (riferite alle precedenti classi 1 e 2) i fattori condizionanti e le relative prescrizioni.

Art. 21 – Aree idonee

Non sono prescritte specifiche indagini geologiche, se non quelle espressamente richieste dal D.M. 14.01.2008.

Art. 22 – Aree idonee a condizione.

Tabella – AREE IDONEE A CONDIZIONE - Sottoclassi di "compatibilità geologica"		
SOTTO CLASSE	FATTORI CONDIZIONANTI	PRESCRIZIONI
A	<ul style="list-style-type: none"> - buone / ottime caratteristiche geotecniche dei terreni - assenti o limitati fenomeni di esondazione - falda prof. < 3 m 	<ul style="list-style-type: none"> - indagine geognostica finalizzata ad accertare la buona e uniforme qualità geotecnica dei terreni - impermeabilizzazione degli interrati
B	<ul style="list-style-type: none"> - mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni - frequenti fenomeni di esondazione per insufficienza della rete di bonifica 	<ul style="list-style-type: none"> - indagine geognostica finalizzata ad accertare i parametri geotecnici del terreno - accurata impermeabilizzazione degli interrati contro la infiltrazione acque meteoriche dalla superficie o acque consortili irrigue - mitigazione del rischio idraulico (bacini di laminazione, sistemazione della rete idrografica) - eventuali interrati saranno ben isolati e privi di accessi diretti dall'esterno (rampe)
C	<ul style="list-style-type: none"> - buone / ottime caratteristiche geotecniche dei terreni naturali preesistenti - riporti di materiali di grosso spessore 	<ul style="list-style-type: none"> - indagine geognostica e ambientale finalizzata ad accertare i parametri geotecnici e qualitativi dei riporti e dei terreni circostanti - eventuale piano di bonifica nel caso venga riscontrato materiale inquinato
D	<ul style="list-style-type: none"> - mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni - assenti o limitati fenomeni di esondazione - falda prof. > 3 m 	<ul style="list-style-type: none"> - accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno - accurata impermeabilizzazione degli interrati contro la infiltrazione di acque meteoriche dalla superficie o acque consortili irrigue
E	<ul style="list-style-type: none"> - mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni - assenti o limitati fenomeni di esondazione - falda prof. < 3 m 	<ul style="list-style-type: none"> - accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e la qualità geotecnica dei terreni - accurata impermeabilizzazione degli interrati contro la infiltrazione di acque meteoriche dalla superficie o acque consortili irrigue - eventuali interrati saranno ben isolati e privi di accessi diretti dall'esterno (rampe) - verifica di possibili assestamenti per consolidazione dei terreni di sedime degli edifici vicini, conseguenti ai drenaggi di falda.

<p>F</p>	<ul style="list-style-type: none"> - scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni - assenti o limitati fenomeni di esondazione - falda prof. < 3 m 	<ul style="list-style-type: none"> - accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno, soprattutto in relazione alle tipologie fondazionali e previsione dei cedimenti assoluti e differenziali - divieto di interrati che interferiscano con la falda - divieto, di rampe esterne di accesso agli interrati - monitoraggio della falda dentro e fuori l'area di intervento prima e durante le operazioni di aggotamento acqua in fase costruttiva - possibili assestamenti per consolidazione dei terreni coesivi di sedime degli edifici vicini a seguito del drenaggio della falda.
<p>G</p>	<ul style="list-style-type: none"> - mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni - frequenti fenomeni di esondazione per insufficienza della rete di bonifica - la presenza di aree di ristagno idrico 	<ul style="list-style-type: none"> - accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno - divieto di interrati che interferiscano con la falda - divieto, comunque, di rampe esterne di accesso agli interrati - sopraelevazione del piano medio di campagna di almeno 50 cm.
<p>H</p>	<ul style="list-style-type: none"> - scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni - frequenti fenomeni di esondazione per insufficienza della rete di bonifica - 	<ul style="list-style-type: none"> - accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno, soprattutto in relazione alle tipologie fondazionali e previsione dei cedimenti assoluti e differenziali - accurata impermeabilizzazione degli interrati contro la infiltrazione acque meteoriche dalla superficie o acque consortili irrigue - mitigazione del rischio idraulico (bacini di laminazione, sistemazione della rete idrografica) - sopraelevazione del piano campagna - eventuali interrati saranno ben isolati e privi di accessi diretti dall'esterno (rampe) - monitoraggio della falda dentro e fuori l'area di intervento prima e durante le operazioni di aggotamento acqua in fase costruttiva - attenzione al drenaggio della falda: possibili assestamenti per consolidazione dei terreni coesivi di sedime degli edifici vicini
<p>I</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zone di Attenzione (art. 5 N.T.A. P.A.I. del. 3 del 9.11.2012 G.U. 280 del 30.11.2012) 	<ul style="list-style-type: none"> - L'edificabilità è condizionata all'espletamento delle procedure per l'attribuzione del grado di pericolosità di cui all'art. 6 delle N.T.A. del P.A.I., secondo le procedure di cui alla circolare del dirigente della Direzione Difesa del Suolo della R.V. del 18 giugno 2013 – prot.261656/63.00

A norma del D.M. 14.01.2008 tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali che comportano movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione possa recare danno o pregiudizio al patrimonio esistente o alla

stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti di preventiva e specifica relazione geologica, che costituirà parte integrante della documentazione progettuale e le cui risultanze e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate mediante apposita certificazione del Progettista.

Per le sottoclassi E – F – G tutti i nuovi interventi che prevedano piani interrati dovranno sempre essere corredati dalla relazione idrogeologica di cui sopra. La relazione dovrà essere corredata da cartografia geologico-tecnica a scala idonea per rilevare e rappresentare le attitudini delle unità del terreno interessate con particolare riferimento alle caratteristiche litologiche-tecniche, ai processi geomorfologici in atto e alle condizioni di rischio geologico-idraulico esistenti e valutabili per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto.

Art. 23 – Aree non idonee

- D Lgs 152/2006
- P.A.T.I. art. 47

Il P.I. individua le aree del territorio comunale, con caratteristiche non idonee alle trasformazioni urbanistiche ai fini edificatori.

Tali ambiti sono riscontrabili lungo l'asta del fiume Brenta, in parte nelle aree di paleo alveo.

In tali ambiti è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione, fatto salvo quelli di messa in sicurezza del sito e gli interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico-ambientale.

Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione, senza alcun ampliamento.

Sono ammessi, altresì, interventi di accorpamento dei volumi legittimi esistenti, purché senza alcun aumento volumetrico e purché siano realizzate le opere di messa in sicurezza del sito di cui al precedente paragrafo sulla base di un'accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno.

Qualsiasi intervento edilizio di accorpamento non potrà, comunque, interessare le fasce di rispetto di cui al precedente art. 17.

In queste aree sono consentite la realizzazione di aree boscate e i relativi lavori di piantumazione; inoltre, per la loro visione di naturalità sono altresì consentiti la realizzazione di percorsi ciclopedonali e quant'altro necessario al recupero dell'ambiente naturalistico del sito.

In particolare vengono elencati i fattori condizionanti e le relative prescrizioni, prescritte anche nel caso di ristrutturazione edilizia e di accorpamento di volumi legittimi esistenti.

CLASSE	FATTORI CONDIZIONANTI	PRESCRIZIONI
---------------	------------------------------	---------------------

3	<p>Sono ambiti interessati da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fascia di normale espansione fluviale in caso di piena o morbida del fiume - terreni soggetti a fitta canalizzazione per la regimazione e scolo delle acque di risorgiva - falda sub-superficiale e ristagno idrico - scadenti caratteristiche geo-tecniche dei terreni 	<ul style="list-style-type: none"> - accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno nel caso di ristrutturazione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente.
----------	---	---

Art. 24 – Compatibilità idraulica

- *PATI – N.T. – Capo III*
- *L. 64/74*
- *D.M.LL.PP dell'11.03.88*
- *Circ. del M.LL.PP del 24 settembre 1988, n. 30483*
- *D.M. 14.09.2005*
- *D.G.R.V. 1322 del 10.05.2006*
- *D.Lgs. 152/2006 art 115, comma 1*
- *D.G.R.V. n°1841 del 19.06.2007*
- *R.D. 368/1904 art.133*

Tutti gli interventi di trasformazione del territorio debbono essere sottoposti preliminarmente alle verifiche di cui al Capo III delle Norme Tecniche del PATI.

Il “*Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*” costituisce, in tal senso, un sussidio operativo cui far riferimento nella fase di progettazione esecutiva.

Il P.I. graficizza, inoltre, le aree a rischio idraulico in riferimento al P.A.I. di cui al successivo art. 24.5.

Esse costituiscono quadro di riferimento obbligatorio per la valutazione connessa alla “Compatibilità Idraulica” degli interventi di trasformazione del territorio.

24.1 – Aree umide

- *PATI – art. 50 N.T.*

Sono le aree coincidenti con l'asta del fiume Brenta.

Sono aree assolutamente inedificabili.

Sono ammessi solo interventi finalizzati alla regimazione delle acque e alla tutela ambientale.

In queste aree non sono ammessi interventi di modificazione del sistema di drenaggio e scorrimento delle acque di superficie, né l'estirpazione delle specie autoctone presenti.

Gli interventi di nuova piantumazione dovranno essere improntati alla riproposizione di specie autoctone già presenti, ovvero alla loro sostituzione, ma solo nel caso di specie che risultino manifestamente estranee all'habitat storicamente consolidatosi nel sito. Il “Prontuario di mitigazione ambientale” propone in tal senso uno specifico elenco, seppure non esaustivo, di essenze autoctone.

24.1.1 – Aree umide di origine antropica

Sono aree umide derivanti da opere di escavazione all'interno dell' “Ambito per l'istituzione del Parco Regionale del Medio Corso del Brenta”.

In queste aree debbono rispettarsi le norme specifiche di tutela di cui al Titolo VII del PTRC (Ambito 20 Medio Corso del Brenta), nonché le norme di cui al precedente art. 19.1.4.

24.2 – Aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi e nelle isole fluviali

- *PATI – art. 53 N.T.*

Sono le aree comprese all'interno degli argini del fiume Brenta.
Per queste aree valgono le norme di cui ai precedenti art. 19 e 24.

24.3 – Aree boschive o destinate al rimboschimento

- *PATI – art. 52 N.T.*

In queste aree non sono ammessi abbattimenti delle alberature esistenti se non autorizzati sulla base di un piano forestale approvato dal Servizio Forestale della Regione.

E' esclusivamente ammessa la sostituzione delle essenze arboree ammalorate per le quali non siano possibili interventi di recupero con fitofarmaci.

24.4 – Fasce di ricarica degli acquiferi

Il P.I. individua (loc. Casoni) la zona a nord el territorio comunale come "fasce di ricarica degli acquiferi".

Per queste fasce valgono le norme specifiche di cui al precedente art. 19.1.1.

24.5 – Aree a rischio idraulico in riferimento al P.A.I.

- *PATI – art. 23 N.T.*

Tutti gli interventi di trasformazione del territorio dovranno essere conformi alle misure di salvaguardia del "Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo – Tagliamento – Piave – Brenta – Bacchiglione (delibera del Comitato n°4 del 19 giugno 2007).

Nelle c.d. "Zone di attenzione" di cui all'art. 5 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo – Tagliamento – Piave e Brenta – Bacchiglione (Comitato Istituzionale delibera 3 del 9.11.2012 G.U. 280 del 30.11.2012), come integrato dal Decreto segretariale 1721 del 26.6.2013, valgono le norme di salvaguardia di cui all'art. 8 delle citate Norme di Attuazione così come specificate dalla D.G.R. 649 del 7 maggio 2013.

L'edificabilità è condizionata dalle procedure preliminari di cui al precedente art. 22 sottoclasse I.

CAPO 6 - RETE ECOLOGICA

Art. 25 – Area di connessione naturalistica

- *P.A.T.I. art. 79*

Il PATI individua le zone di ammortizzazione o transizione, denominabili anche "zone cuscinetto". Nello specifico tali zone costituiscono fasce esterne in grado di attenuare il livello d'impatto tra la zona urbana ed il territorio "aperto" agricolo.

Gli interventi ammessi di trasformazione del territorio ancorché ammessi dalle singole Z.T.I.O., dovranno rilevare, conservare ed eventualmente incrementare i segni di naturalità.

In sede di progetto edilizio gli elaborati dovranno censire in un raggio significativo (di almeno 100 mt.) le seguenti preesistenze naturalistiche significative:

- le fasce vegetazionali significative,
- le siepi fitte di connessione ecologica;
- le siepi lungo il sistema scolante;
- i filari alberati;
- il sistema scolante comprensivo della rete idrica secondaria sia esso pubblico che privato.

Tali preesistenze non potranno perciò essere oggetto di manomissione, se non espressamente autorizzate in sede di progetto.

25.1 – Corridoi ecologici principali

- P.A.T.I. art. 80 e art- 81

Il P.I. individua nel territorio un “corridoio ecologico principale” .

In questi ambiti I progetti di trasformazione del territorio – ancorché ammessi - dovranno rilevare e conservare:

- le aree verdi interessate da specie autoctone significative;
- le zone umide, anche minime;
- le aree boscate, anche minime;
- i corsi d'acqua naturali e artificiali;
- i prati;
- le siepi e filari alberati.

Sarà , altresì, obbligo per i progetti interessanti barriere infrastrutturali di interruzione dei corridoi ecologici, prevedere adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità delle specie animali

25.2 – Aree nucleo

- PATI – art. 78 N.T.
- PTCP art. 19

Il P.I. affina l'ambito delle aree nucleo (matrici naturali primarie) individuata lungo il fiume Brenta, quale elemento integrativo della rete ecologica costituita dal corridoio ecologico principale costituito dalle aree umide del Brenta.

Valgono per queste aree le norme di tutela di cui al precedente art. 19.

25.3 – Siepi e filari alberati

- PATI – art. 37 N.T

Il P.I. affina l'individuazione dei filari alberati significativi.

Essi costituiscono il segno dei Paleoalvei di S. Giorgio in Brenta e come tali non possono essere manomessi e/o sostituiti senza l'approvazione di uno specifico progetto dendrologico.

25.4 – Alberi monumentali

- PATI – art. 37 N.T

Il P.I. acquisisce l'individuazione degli alberi monumentali significativi verificandone la consistenza e la significatività ambientale.

Essi si identificano con le alberature individuate puntualmente in cartografia e corrispondono alle seguenti essenze individuate e classificate nella pubblicazione della Prov. di Padova “/ grandi alberi della Provincia di Padova” come segue:

Per questi elementi puntuali importanti per l'ecosistema, sono ammessi solo gli interventi fitosanitari e di potatura finalizzati alla tutela .

CAPO 7

USO DEL SUOLO

Il P.I. acquisisce la suddivisione del territorio comunale del PATI.
Nel P.I. tale suddivisione può essere così riassunta:

- a) **Aree a tessuto consolidato** (nel PATI: aree di urbanizzazione consolidata)
- b) **Aree a tessuto diffuso** (nel PATI: aree di edificazione diffusa)
- c) **Aree agricole**
- d) **Aree per servizi**

1. SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE

- L.R. 11/2004 art. 50/1, lett. b
- D.M. 2/4/1968 n°1444

Il P.I. acquisisce nella cartografia gli “Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)” del PATI.

Gli ATO interessanti il comune di Fontaniva sono i seguenti:

- ATO 11 – Contesto di particolare valenza ambientale – Area del Brenta
- ATO 12 – Contesto prevalentemente residenziale – Fontaniva – Fontanivetta - Casoni;
- ATO 19 – Contesto prevalentemente residenziale – S. Giorgio in Brenta;
- ATO 20 – Contesto prevalentemente agricolo – Fontaniva sud

Il P.I. suddivide ciascun ATO in zone territoriali omogenee diverse dalle Z.T.O. di cui al D.M. 2/4/1968 n° 1444, sulla base delle modalità contenute e nelle specifiche tecniche ex art. 50/1, lett. b – L.R. 11/2004 (Criteri per la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee).

Tali nuove zone definite “**Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo**” (**Z.T.I.O.**), sono state individuate sulla base di un’analisi complessa del tessuto urbano che ha tenuto in debita considerazione

- il processo di trasformazione storica dell’edificazione ;
- la presenza di destinazioni d’uso prevalenti dell’edificato;
- la prevalenza di interventi omogenei rispetto a tipologie insediative rintracciabili sul territorio (casa singola – interventi riferiti alle tipologie a blocco o in linea ecc..).

2. MODALITA’ OPERATIVE

Le tavole di Progetto individuano all’interno delle Z.T.I.O.:

- gli Ambiti delle Aree Progetto
- gli Ambiti delle Schede Progetto

Aree Progetto (A.P.)

All’interno delle Z.T.I.O., il P.I. individua le aree specifiche su cui sono previsti, nel quinquennio di validità del P.I., i più significativi interventi di trasformazione del territorio.

Tali aree sono definite dal P.I. come “Aree progetto”.

Schede progetto (S.P.)

Il P.I. individua, altresì, all'interno delle Z.T.I.O. specifiche funzioni, non omogenee alle destinazioni prevalenti della zona, (Attività produttive in zona impropria, destinazioni specifiche ecc...) che proprio per la loro specificità debbono essere puntualmente normate.

Tali funzioni vengono definite in apposite schede progettuali denominate "schede progetto".

Per ogni "Area Progetto " ovvero per ogni "Scheda Progetto" le tabelle di normativa allegata alle presenti norme definiscono:

- la superficie territoriale dell'intervento;
- la densità di edificazione estesa a tutto l'ambito;
- l'altezza massima ammissibile dei nuovi interventi edilizi;
- le volumetrie complessive ammissibili sull'intero ambito;
- la percentuale massima di superficie coperta;
- i nuovi abitanti insediabili (calcolati in base allo standard di 150 mc/ab);
- la superficie di SAU trasformata;
- la quantificazione degli standard primari e secondari;
- l'eventuale obbligo di perequazione urbanistica;
- l'eventuali specificità dell'intervento (note).

3. LE ZONE A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO (Z.T.I.O.)

Sulla base dei parametri di cui al precedente punto 1) il territorio comunale di cui al precedente punto a) (**aree a tessuto consolidato**) viene suddiviso nelle seguenti Z.T.I.O. .

3.1 – Aree a tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale .

Così suddivise:

3.1.1. - Z.T.I.O. residenziale di Centro storico

Per gli ambiti di interesse storico coincidenti con i centri storici codificati nel PATI, il P.I. disciplina gli interventi ammissibili per ogni edificio di interesse storico-architettonico, ovvero di interesse tipologico – ambientale.

Queste Z.T.I.O. sono regolamentate dal successivo art. 26

3.1.2 - Z.T.I.O. residenziale di formazione meno recente

Le aree di urbanizzazione consolidata di formazione storica meno recente (anni 1950 – 1970) comprendono approssimativamente tutte le aree urbane esistenti così come codificate nel PATI (e individuate nel P.R.G. previgente come Z.T.O. B – C1).

Esse, quindi, si riferiscono ai centri di Fontaniva e S. Giorgio in Brenta.

Per queste aree il P.I., in accordo con gli indirizzi del PAT, sviluppa gli obiettivi di recupero, di ampliamento, completamento e di sostituzione del tessuto edilizio esistente.

Queste ZTIO sono regolamentate dal successivo art. 28.1

3.1.3 - Z.T.I.O. residenziale di formazione più recente

Comprendono le aree di più recente formazione individuate all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata del PATI.

Esse coincidono approssimativamente con le aree di nuova formazione del PRG vigente (ex Z.T.O. "C2"), nonché con le aree trasformabili del PATI.

Queste ZTIO sono regolamentate dal successivo art. 28.2.

3.2 – Aree a tessuto consolidato a prevalente destinazione produttiva

Così suddivise:

3.2.1 - Z.T.I.O. Produttivo organizzato

E' il tessuto esistente a prevalente destinazione artigianale – industriale, identificabile in interventi unitari solitamente dotato dei servizi primari (verde e Park).
(Sono grossomodo le ZTO ex D1 – D2 del PRG previgente).

Queste ZTIO sono regolamentate dal successivo art. 29.1.

3.2.2 - Z.T.I.O. Produttivo sparso

Sono le aree produttive sorte in Z.T.O. del P.R.G. previgente, senza uno schema iniziale di organizzazione urbanistica. (ex D5 del PRG previgente)

Queste ZTIO sono regolamentate dal successivo art. 29.2.

3.3 – Aree di edificazione diffusa

- PATI art. 62 N.T.

Il tessuto diffuso del P.I. comprende le aree codificate nel PAT come "aree di edificazione diffusa".

Esse coincidono con le aree di aggregazioni edilizie rurali (ex E4 e C1/S di P.R.G. previgente), nonché con le aree di edificazione diffusa lungo gli assi stradali codificate nel PATI.

Queste aree sono regolamentate dal successivo art. 33.

3.4 – Il territorio agricolo

Sono le parti del territorio comunale in cui l'edificabilità, ai sensi dell'art. 44/1 della L.R. 11/2004, è ammessa esclusivamente in funzione dell'attività agricola.

Il territorio agricolo è suddiviso in:

3.4.1 – "territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva"

Sono le parti di territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva, non interessate da specifiche tutele di cui al precedente capo 6.

3.4.2 – "territorio agricolo di particolare tutela, riqualificazione e valorizzazione"

Sono le aree dotate di "caratteristiche paesaggistico-ambientali – tecnico agronomiche e di integrità fondiaria del territorio".

3.4.3 – "territorio agricolo di connessione naturalistica"

Sono le aree coincidenti con gli ambiti di "connessione naturalistica" e di "tutela riqualificazione e valorizzazione" e "aree nucleo" di cui al capo "Valori e tutele" delle presenti Norme Tecniche Operative.

Il territorio agricolo è normato dal successivo articolo 34.

Art. 26 – Z.T.I.O. Residenziale di Centro storico

- PATI art. 74 N.T.

Il P.I. assume e conferma negli elaborati di progetto l'individuazione e perimetrazione dei centri storici del PAT.

Il PI rafforza la disciplina mirata alla preservazione dei caratteri tipologici degli edifici, in relazione al loro valore storico, architettonico e ambientale, e in rapporto alle costanti architettoniche che se ne possono desumere, predisponendo un repertorio di interventi mirati alla conservazione e al ripristino degli elementi di maggiore caratterizzazione tipologica, o comunque di norme urbanistiche atte a definirne in maniera adeguata il grado di protezione.

Alle parti del territorio comunale definite come residenziali di centro storico si applicano le norme seguenti.

Tali norme sono indirizzate:

- alla salvaguardia fisico-morfologica dell'edificato;
- alla salvaguardia funzionale relativa alla destinazione d'uso;
- alla salvaguardia sociale relativa alla conservazione delle funzioni abitative dei ceti popolari preesistenti e alle loro attività;
- alla salvaguardia dei valori ambientali costituiti dagli stessi edifici e delle aree verdi.

Nelle zone del centro storico sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica e privata;
- c) istituzioni pubbliche;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e sportive;
- e) ristoranti, bar, locali d'intrattenimento, ad esclusione delle sale da ballo in generale e delle discoteche;
- f) attrezzature a carattere religioso, ricreativo e scolastico
- g) commercio al dettaglio ;
- h) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- i) alberghi e pensioni;
- l) attività artigianali di servizio, non nocive e moleste.

Le destinazioni di cui ai punti d), e), f) e g) non potranno - complessivamente - superare il 30% del totale delle superfici utili riferite ad ogni singola Unità Edilizia, nel rispetto della dotazione minima degli standard di cui al successivo art. 37.

Il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto, sulla base delle categorie d'intervento sull'esistente edificato definite nelle presenti N.T.O.

Queste ultime fanno riferimento ai diversi (tre) gradi di protezione attribuiti a ciascuna Unità Edilizia (U.E.).

Il permesso di costruire, dove ammesso, dovrà riguardare in ogni caso un intero edificio e perciò tutta la sua sagoma e la sua altezza e comunque - nel caso di fabbricati a schiera - almeno una unità funzionale, anche nel caso tale unità non sia individuata specificatamente nella grafia delle tavole di progetto.

Interventi ammessi

- Interventi sugli edifici gravati dal grado di protezione conformemente ai contenuti dello stesso;
- Sugli edifici - non gravati dal grado di protezione - sono ammessi gli interventi a – b – c – d di cui all'art. 31 della L. 457/1978. La demolizione e ricostruzione è ammessa purché nell'ambito delle destinazioni d'uso previste dal presente articolo.

Altezze vani abitabili

E' possibile utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a mt. 2,40 per gli edifici ai quali sono stati assegnati i gradi di protezione 1, 2, e mt. 2,50 per il grado di protezione 3.

Nel caso non sia possibile raggiungere tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali. Resta inteso che per i nuovi edifici ed i fabbricati oggetto di demolizione e ricostruzione i vani abitabili devono avere un'altezza minima di mt. 2,70 così come disposto dal D.M. 05/07/1975.

QUALIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

a) Caratteristiche morfologiche degli insediamenti

Negli interventi di nuova edificazione e negli interventi sull'esistente edificato debbono rispettarsi - che se non espressamente graficizzati nelle tavole di P.I. - i percorsi storicamente rilevanti in particolar modo i percorsi matrice e i percorsi d'impianto, che dovessero emergere dall'affinamento delle indagini di P.I. effettuate nella fase dell'intervento edilizio.

Nei nuovi interventi , ove non sia espressamente previsto dalla tavole di progetto, dovranno di norma rispettarsi gli orientamenti dei fabbricati di pregio preesistenti codificati nelle tavole di indagine.

b) Elementi morfologici tipologicamente rilevanti. (vedasi CAPO 7 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale).

Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo dovranno conformarsi al rispetto degli elementi morfologici storicamente rilevanti .

Devono essere particolarmente valutati :

- gli spazi espositivi verso l'esterno
- le insegne pubblicitarie
- l'illuminazione
- il colore

Fori di porte e finestre.

I serramenti dovranno essere del tipo finestra e oscuro, in legno naturale o mordenzato. Non sono ammessi colori a smalto, nè vetri bronzati, bugnati, opalini.

E' escluso l'impiego delle tapparelle, dei serramenti esterni in metallo, ovvero delle doppie finestre a filo della muratura esterna.

I **balconi** dovranno essere ricavati all'interno del paramento delle murature. Sono ammessi eccezionalmente balconi aggettanti purché l'aggetto non superi le dimensioni di cm. 70 (e sia compositivamente inserito nell'organismo di facciata secondo gli schemi rintracciabili nelle tipologie storiche).

I **tetti** saranno a due o quattro falde coperti in coppi in cotto. Per gli interventi sui fabbricati produttivi sono ammessi materiali di copertura diversi dal coppo purché la tipologia sia, comunque, riferita al tetto a falde.

Intonaci e Rivestimenti

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere impiegati i materiali della tradizione locale, anche se reinterpretati alla luce delle tecnologie costruttive più moderne.

Normalmente gli intonaci dovranno essere del tipo tradizionale a grezzo e fino .

Sono ammessi intonaci lisciati lucidi a marmorino. Non sono ammessi intonaci plastici o rivestimenti in grès, ceramico o legno.

Sono ammessi inserimenti di rivestimenti in pietra naturale in corrispondenza di lesene, colonne, marcapiani, aggetti, poggiosi, purchè siano impiegati materiali riconducibili ai tipi litoidi locali .

Tinteggiature:

In mancanza di una "mappa cromatica" di riferimento per le nuove edificazioni le tinte dovranno basarsi esclusivamente sui colori storicamente individuabili sul territorio o su variazioni tonali degli stessi.

Non sono ammesse coloriture sui materiali tradizionali faccia vista (pietra - cotto) con esclusione delle vernici protettive trasparenti. (vedasi "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale " CAPO 7.

Recinzioni:

Le recinzioni sono ammesse solo a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato e dovranno essere realizzate in:

- 1) rete o griglia metallica eventualmente con siepe sempreverde accostata, evitando piante che non fanno parte della tradizione locale.
L'altezza massima non potrà superare mt. 1,50;
- 2) pietra, mattoni a vista con copertina in pietra o laterizio da armonizzare con il prospetto del fabbricato;
l'altezza massima non potrà superare mt. 1,50 (compreso lo zoccolo in c.a, il quale non potrà avere un'altezza superiore ai 30 cm);
- 3) ringhiera in ferro con semplici elementi verticali su zoccolo in c.a. con altezza non superiore a cm. 10.
Altezza massima mt. 1,50.

Le caratteristiche di cui al punto 2, valgono solo ed esclusivamente per il fronte prospettante su strada pubblica.

Sono fatte salve eventuali preesistenze, anche nei fronti interni, purchè a parere della C.E. si configurino come strutture storicamente e tipologicamente rilevanti.

Le recinzioni, lungo le strade, devono rispettare le norme del nuovo Codice della strada e del relativo regolamento di attuazione.

ARREDO URBANO

Gli interventi di arredo urbano dovranno essere improntati al recupero della tradizione anche se sono ammesse le innovazioni tecnologiche finalizzate ad una migliore funzionalità dell'intervento (in particolare l'eliminazione delle barriere architettoniche).

All'uopo è prescritto prima di ogni intervento - anche di nuova edificazione - il rilievo delle preesistenze tipologicamente rilevanti: pavimentazioni - insegne - elementi di arredo urbano di serie e non, panchine, lampioni, fontane ecc...

Le stesse dovranno essere recuperate e reinserite nel contesto progettuale.

Gli interventi costituiti da elementi di serie propri delle tecnologie moderne (calcestruzzo, alluminio, ferro ecc..) sono ammissibili purché: relazionati a precise esigenze di funzionalità e quando sia impossibile la razionalizzazione degli elementi originari di arredo.

Per le **tende parasole** da inserire su costruzioni prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico,

ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse sporgenze massime di 1,50 m. e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,20 m. dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo. La proiezione della sporgenza massima deve, comunque, distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede.

I colori delle tende devono ispirarsi alle colorazioni della tradizione locale dei centri storici.

Debbono, quindi, essere privilegiati i colori tenui, pastello, uniformi.

La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dalla P.A. per motivi di inserimento ambientale o decoro urbano”

PARCHEGGI:

Le quantità delle aree a parcheggio definite dalle tavole di P.I. debbono intendersi prescrittive.

Le aree a parcheggio potranno essere recuperate in aree limitrofe, purché le stesse siano compatibili con il dimensionamento delle aree a standards di P.I.

In questo caso il rilascio della relativa concessione è subordinato alla monetizzazione degli standards a parcheggio di cui sopra, purché gli stessi siano individuati e reperibili in un raggio di 300 mt. (secondo la modalità di cui al successivo art. 37.2.1).

Art. 27 - Edifici di valore storico testimoniale.

- PATI art.73 N.T.

I tipi di intervento di cui all'art. 31 della legge 457/78 sono stati disaggregati - per l'intero territorio comunale - in tre gradi di protezione secondo i due seguenti modelli di intervento:

a) un modello restaurativo:

volto alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1 e 2);

b) un modello innovativo:

inteso alla trasformazione organizza del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del centro storico (grado 3);

Gli interventi così come di seguito definiti si applicano agli impegni edilizi e alle relative pertinenze che si intendono identificate contestualmente al fabbricato stesso (aia, cortile, corte, rustici annessi, pozzi, portali, muro di recinzione, alberature, siepi ancorché non individuati come elementi puntuali lineari significativi), si intendono altresì applicati agli edifici rurali di cui alle schede allegate (Aree ed edifici di valore monumentale - testimoniale) .

Per questi ultimi valgono oltre alle norme contenute nelle schede di censimento, anche lo specifico grado di protezione individuato nelle tavole di progetto.

I tre gradi di protezione con l'indicazione dei caratteri dell'edificio protetto e del relativo tipo di intervento consentito sono:

Grado di protezione "1" (uno).

Caratteri dell'edificio:

Edifici di notevole valore storico, architettonico e artistico, da conservare integralmente, in ogni loro parte interna ed esterna.

Tipo di intervento - Restauro:

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari, con la medesima destinazione d'uso o con una similare a quella originaria. Ogni tipo di

modificazione deve essere eseguita solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca, più o meno recente, e che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

È ammessa l'installazione di 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 dei vani abitabili pari a ml 2.40:

in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitativo dei locali in questione.

Debbono essere altresì conservati e ripristinati gli spazi liberi di pertinenza (orti - broli - giardini - parchi ecc.) secondo i disegni originari.

Grado di protezione "2" (due).

Caratteri dell'edificio:

Edifici di valore storico ed artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico ambientale dell'edificio.

Tipo di intervento - Risanamento conservativo:

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell' intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);

b) conservazione dell'impianto originario verticale e orizzontale;

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 nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell' edificio;

e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, pozzi, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, capitelli, nonché degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto e/o giardino;

f) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;

g) 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;

h) la possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina, con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato d'illuminazione e areazione naturale

i) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;

l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei 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;

m) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente, che non rivestano interesse e/o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;

n) rientra in questo tipo di intervento il ripristino tipologico o restauro restitutivo, ovvero l'intervento inteso al recupero delle tracce significative dell'impianto originario, stratificate da interventi successivi che hanno dato luogo a variazioni del sistema distributivo generale dell'organismo edilizio.

È ammesso in questo caso - previa analisi storico-stratigrafica - la variazione dell'impianto dell'edificio, al fine del ripristino degli elementi o organismi originari anche con l'introduzione di nuovi elementi architettonici purchè volume e superficie utile di pavimento (SU) non subiscano incrementi superiori al 5% .

Grado di protezione "3" (tre).

Caratteri dell'edificio:

Edifici che rivestono un valore storico artistico in particolare per il loro rapporto con il contesto ambientale esistente e dei quali è prevista la conservazione di tutti gli elementi esterni.

Tipo di intervento: Ristrutturazione edilizia "leggera".

Nel caso specifico è prescritto il restauro di tutti gli elementi esterni ed interni morfologicamente rilevanti. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio solo in parte diverso al preesistente, ma senza variazioni di volume e/o di superficie utile di pavimento superiore al 10% .

È pertanto consentita la ricomposizione dell'organismo costruttivo anche attraverso parziali demolizioni, ma nel rispetto della sagoma volumetrica preesistente e fatte salve le sole variazioni di volume e/o di superficie lorda di cui sopra.

E' altresì compreso nel grado 3 anche la ristrutturazione "edilizia pesante".

Caratteri dell'edificio:

Edifici del tipo indicato al punto precedente e di cui si prevede la conservazione da una parte delle strutture interne.

Tipo di intervento: Ristrutturazione edilizia "pesante" .

Nel caso specifico è prescritto il restauro delle strutture morfologicamente rilevanti ed è consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente, ma senza variazioni di volume o di superficie lorda sup. al 10% .

Per tutti gli edifici gravati da questo grado di protezione è prescritta una analisi filologica propedeutica, al fine di individuare il tipo di ristrutturazione proposta nel progetto edilizio.

Sulla base di tale indagine potrà essere autorizzata – esclusivamente per la ristrutturazione edilizia pesante – anche la demolizione parziale/totale dell'immobile e la sua ricostruzione purché la stessa venga realizzata mantenendo le superfici e le volumetrie originarie, nonché la tipologia storica risultante dalla suddetta analisi filologica.

Art. 28 – Z.T.I.O. di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale

28.1 - Z.T.I.O. Residenziale di formazione meno recente.

Il P.I. individua le Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo sorte nei centri di Fontaniva e S. Giorgio in Brenta risalenti al periodo compreso tra l'inizio del secolo scorso e gli anni '70 – '80. Esse possono essere associate in gran parte alle Z.T.O. B e C1 di cui al D.M. 2 aprile 1968. (così come codificate nel PRG previgente)

Le stesse presentano solitamente i caratteri dell'edificazione spontanea, sorta lungo gli assi stradali, non preceduta, di norma, da un piano attuativo.

La tipologia edilizia è solitamente identificabile nella abitazione unifamiliare su lotto singolo.

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa e alle attività economiche.

Sono, altresì, ammesse le seguenti destinazioni (nella misura max. del 40% delle superfici utili complessive):

- negozio al minuto e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio con un massimo di mq. 100;
- istituti di assicurazione e di credito, pubblici e privati, autorimesse pubbliche e private,
- laboratori artigianali di servizio urbano non nocivi o molesti,
- alberghi e pensioni

Gli studi professionali e commerciali sono equiparati alle residenze.

In queste zone sono ammesse le medie strutture di vendita, (così come definite all'art. 14 della L.R. 15/2004) purché le relative superfici non superino i 500 mq..

Parametri urbanistici:

- *Indice di edificabilità fondiaria: non superiore a mc/mq 1,00;*
- *Indice di edif. fondiaria nelle aree assoggettate a S.U.A. (di riqualificazione e riconversione) interessata da edifici non residenziali = 1,2 mc/mq;*
- *numero dei piani abitabili: non superiore a due piani fuori terra;*
- *altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00 . Sono ammesse altezze fino a 9,00 mt nel caso di interventi per i quali sia predisposto un P.U.A. preliminare. In tal caso sono ammessi edifici con massimo tre piani;*
- *superficie coperta: non superiore al 35% della superficie fondiaria;*

Interventi ammessi dal presente P.I.:

In queste Z.T.I.O. sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi (tra loro non cumulabili):

- a):** aumento volumetrico una tantum delle case unifamiliari e bifamiliari con un massimo di 150 mc., relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente P.I., applicabile una sola volta e purché non siano aumentate le unità abitative. Tale norma non si applica alle case che abbiano usufruito di analoghi ampliamenti ammessi dal precedente PRG.

Gli interventi di cui sopra sono sottoposti agli oneri di cui all'art. 16 D.P.R. 380/2001.

Questa norma trova applicazione anche se l'ampliamento supera l'indice di fabbricabilità della Z.T.I.O..

Per gli edifici a blocco (condomini) a destinazione residenziale è ammesso un unico ampliamento di m c. 150 riferito alla totalità delle volumetrie esistenti.

b): demolizione e ricostruzione su sedime del volume esistente residenziale alla data di adozione del P.I..

Sono sempre applicabili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art. 3 D.P.R. 380/2001 lettera a), b), c), d).

c): applicazione dei parametri urbanistici definiti per le aree normate dalle schede delle "aree progetto" di cui alle "tabelle di normativa" allegate;

d): applicazione delle norme specifiche contenute nelle "Schede progetto" di cui alle "tabelle di normativa" allegate.

e): applicazione dei parametri urbanistici dei P.U.A. convenzionati esistenti.

f): costruzione di garage a servizio della residenza.

E consentita la costruzione di un garage per ogni alloggio legittimo esistente prima della Legge 122/ del 24/03/1989, purché sia rispettato quanto di seguito prescritto:

- Il garage può essere realizzato, una tantum, *per ogni unità abitativa qualora non esistente* (anche se la sua edificazione comporta il superamento degli indici di edificabilità), purché abbia superficie utile lorda non superiore a mq: 30,00, e non inferiore a mq. 15 e un volume non superiore a 60 mc. e h= 2,40 mt.
- I garages devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio principale, recuperandone in tal senso, materiali e tecniche costruttive.
- I garages, se realizzati al servizio di edifici plurifamiliari, devono costituire preferibilmente un unico corpo e comunque devono essere oggetto di un progetto unitario.
- Il volume totale dei garage fuori terra realizzati ai sensi del presente paragrafo non potrà, comunque, superare il 10% del volume esistente a cui accedono.

g): Cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, conformemente alle destinazioni d'uso ammesse nella Z.T.I.O. e nei limiti delle carature di zona.

h): piccoli depositi in legno amovibili.

Sono ammessi questi annessi purché ad esclusivo servizio della residenza e purché siano contenuti nelle seguenti carature planivolumetriche:

- superficie coperta: mq. 9,00 (per ogni unità a schiera)
- altezza media: ml. 2,50

Copertura a due falde:

- distanza dai confini: mt. 1,50
- distanza dalla strada comunale: mt. 1,00

L'autorizzazione alla costruzione in fregio alla strada comunale è condizionata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo (non registrato) in cui il richiedente si impegna incondizionatamente allo spostamento senza alcun onere per il comune nel caso lo stesso - per motivi di interesse pubblico (ampliamento della strada, problemi di visibilità ecc..) - ne ordini la rimozione.

Attuazione del P.I.

Il P.I. si attua di norma attraverso intervento edilizio diretto. Sono comunque fatte salve eventuali prescrizioni contenute nelle "schede progetto" e "aree progetto" allegate.

Disposizioni generali.

Fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive contenute nelle "schede progetto" e "aree progetto", i nuovi interventi dovranno rispettare le seguenti norme.

Distacco tra i fabbricati:

- Nelle nuove costruzioni: non può essere inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti d'edifici antistanti
- Negli ampliamenti non in aderenza: non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 5,00, se le pareti fronteggianti sono prive di superficie finestrata e ml 10,00 negli altri casi.
- Nelle sopraelevazioni non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 5,00, se le pareti fronteggianti sono prive di superficie finestrata e ml 10,00 negli altri casi

Distanza dai confini di proprietà:

- Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti: non può essere inferiore a ml. 5,00, salva la possibilità di costruire in aderenza o a confine con il consenso del confinante.
- Nelle sopraelevazioni non può essere inferiore a ml. 5,00.
- La distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 7,50, fatti salvi il rispetto degli allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se prescritti negli elaborati grafici del P.I.
- La distanza dal ciglio dei corsi d'acqua e dal piede degli argini non può essere mai inferiore ai 4 metri. Sono fatte salve le limitazioni di cui al precedente art. 17..

Non sono assoggettate alle norme sulle distanze dai confini e tra fabbricati le sopraelevazioni dei locali esistenti, purché tale sopraelevazione sia finalizzata esclusivamente al raggiungimento delle altezze minime previste dal Regolamento Edilizio (Altezza minima dei locali abitabili).

Tali sopraelevazioni non potranno comunque superare complessivamente mt. 1,00.

Locali accessori:

I volumi accessori delle nuove costruzioni, quali ripostigli e cantine, devono essere previsti all'interno di queste e devono comunque essere integrati compositamente e volumetricamente all'edificio principale.

Le aree fondiari libere non ancora interessate all'edificazione dovranno essere sistemate a verde e oggetto di periodica manutenzione.

In tali aree non sono ammessi all'aperto stazionamenti di roulotte, campers, case mobili, box, containers ecc.

28.2 - Z.T.I.O. Residenziale di formazione più recente

Il P.I. individua le Z.T.I.O. di formazione recente sorte a seguito dell'attuazione di piani attuativi. (anni 1980 - 2010).

Il P.I. individua, altresì, le nuove aree edificabili (ricomprese tra le "aree trasformabili" del PAT).

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza e alle attività economiche con le specifiche destinazioni di cui al precedente art. 28.1.

Parametri urbanistici

- *Indice di edificabilità territoriale: non superiore a mc/mq 1,00;*
- *numero dei piani abitabili: non superiore a uno, oltre il piano terra adibito a garage, oppure a due piani abitabili fuori terra;*
- *altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00;*
- *superficie coperta: non superiore al 35% della superficie fondiaria;*

- La distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore ai ml. 5,00 e di ml. 10,00 dai fabbricati preesistenti, salva la possibilità di costruire in aderenza o a confine con il consenso del confinante.
- La distanza dalle strade comunali non potrà essere minore di mt. 7.50.
- Sono comunque prescrittive le distanze maggiori definite dalle schede progetto.

Sono ammesse altezze fino a mt. 9,00 in presenza di SUA convenzionati.

Interventi ammessi dal presente P.I.:

In queste Z.T.I.O. sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi (tra loro non cumulabili):

a): aumento volumetrico “una tantum” delle case unifamiliari e bifamiliari con un massimo di 150 mc., relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente P.I. e applicabile una sola volta.

Tale possibilità non si applica, pertanto, alle case che abbiano già usufruito di analoghi ampliamenti ammessi dal precedente P.I./P.R.G..

L'ampliamento dovrà, comunque, sempre essere direttamente collegato al corpo principale venendo, quindi, a costituire con lo stesso un unico organismo edilizio.

b): demolizione e ricostruzione su sedime del volume esistente alla data di adozione del P.I.;

Sono sempre applicabili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art. 3 D.P.R. 380/2001 lettera a), b), c), d).

c): applicazione degli indici definiti per le aree normate dalle schede delle “aree progetto” di cui alle tabelle di normativa allegata;

d): applicazione delle norme specifiche contenute nelle “Schede progetto” di cui alle tabelle di normativa allegata.

e): applicazione dei parametri urbanistici dei P.U.A. convenzionati.

f): costruzione di garage a servizio delle residenze.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 28.1.f, purché la costruzione riguardi fabbricati sorti al di fuori di PUA convenzionati e comunque riguardi fabbricati autorizzati prima dell'entrata in vigore della Legge 122/1984.

g): Cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, conformemente alle destinazioni d'uso ammesse nelle Z.T.I.O.

h): piccoli depositi in legno amovibili.

Sono ammessi per i fabbricati esistenti i piccoli depositi di cui al precedente articolo (28.1.h).

Questi ultimi interventi non sono ammessi nelle aree oggetto di P.U.A. redatti dopo l'entrata in vigore del P.I..

Superfici coperte, Distanze:

~~P.U.A.: secondo indicazioni planivolumetriche o moduli piani altimetrici risultanti dal piano attuativo redatto conformemente alle carature delle “aree progetto” o “schede progetto”.~~

~~I P.U.A. adottati dopo l'approvazione del PATI, ma prima dell'adozione del presente P.I., sono acquisiti nel presente P.I.~~

~~Per gli stessi si applicano le norme contenute nella relativa convenzione.~~

Art. 29 – Il tessuto produttivo

All'interno delle aree di "urbanizzazione consolidata" e "aree di urbanizzazione diffusa" del PATI, il P.I. individua:

- **le Z.T.I.O. a tessuto produttivo organizzato;**
- **le Z.T.I.O. a tessuto produttivo sparso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) Attività artigianali ed industriali
- 2) Gli impianti specifici relativi all'espletamento delle attività di cui al punto 1.
- 3) Le attrezzature e gli impianti di servizio ai lotti.
- 4) Gli uffici, i magazzini e depositi in relazione alle esigenze dell'attività.
- 5) Casa del custode.
- 6) Le attività commerciali relative ai prodotti derivanti dall'attività.
- 7) Attività commerciali relative a prodotti ingombranti e per i quali abbisognino spazi di movimentazione notevoli (materiali edili - ferro - acciai - legnami - ecc.).
- 8) Attività commerciali anche se non collegate all'attività produttiva fino alla percentuale massima del 30% della superficie coperta ammissibile.
- 9) Gli impianti specifici relativi.
- 10) Studi professionali direzionali e commerciali fino al 30% della superficie coperta ammissibile.
- 11) Laboratori e magazzini artigianali.
- 12) Autorimesse.
- 13) Residenze per il custode.
- 14) Agroindustria

Sono consentiti edifici inerenti ad attrezzature per il tempo libero, l'assistenza ed il ristoro degli addetti.

Le attività commerciali medio – grandi ex L.R. 15/2004 sono ammesse esclusivamente all'interno di S.U.A. convenzionati.

I S.U.A. potranno, altresì, prevedere quantità di attività commerciali direzionali superiore al 30% e fino al 50% della superficie coperta ammissibile..

Disposizioni generali

- L'altezza delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni e degli ampliamenti non potrà essere superiore a ml. 11,00, compresi volumi tecnici (carri ponte ecc..).
- E' ammessa la costruzione di impianti tecnologici, torri, silos, la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica. Detti impianti non concorrono nella determinazione della superficie coperta.
Gli impianti tecnologici, di cui sopra, dovranno mantenere una distanza minima dal confine pari a mt. 5,00.
- Il distacco tra fabbricati, o corpi di fabbrica, non può essere inferiore a ml. 10,00 .
- La distanza dal ciglio della strada: (comprese le strade del P.U.A.) nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, non può essere inferiore all'altezza del fronte del fabbricato e comunque non inferiore a ml. 10. E' fatto salvo il rispetto degli allineamenti esistenti, degli allineamenti obbligatori, se previsti, negli elaborati grafici del P.I./ S.U.A.
- La distanza dai confini di proprietà: nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, non può essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00, salva la possibilità di costruire in aderenza o a confine con il consenso del confinante.

- Sono comunque prescrittive le distanze maggiori definite dalle schede progetto.
- Le strade di distribuzione, interne alle zone oggetto di S.U.A., devono essere dimensionate in relazione al carico veicolare previsto. Devono, comunque, avere una sezione complessiva non inferiore a ml. 11.60, corrispondenti a due corsie di transito (mt. 8,00) e marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza singola non inferiore a ml. 1,80.
- Le nuove costruzioni e gli ampliamenti possono essere realizzati in aderenza a fabbricati già insistenti sul confine, a condizione che ne abbiano le medesime caratteristiche formali e che le richieste di Permesso di Costruire avvengano congiuntamente. Devono inoltre essere fatte salve le distanze dal ciglio della strada e da almeno altri due confini. La costruzione in aderenza deve essere sempre e comunque sottoscritta dai confinanti interessati.
- Gli S.U.A devono interessare l'intera zona degli ambiti di intervento perimetrati negli elaborati grafici del P.R.G; L'attuazione dello strumento urbanistico attuativo può avvenire anche per stralci funzionali, previa predisposizione ed approvazione di un piano guida che interessi l'intero ambito.
- Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti , nonché i cambiamenti di destinazione d'uso, ancorché ammessi, devono prevedere una dotazione di standard commisurata alla superficie e alla destinazione funzionale dell'ampliamento stesso e, comunque, conforme a quella prevista dalla L.R. 11/2004. (art. 37 delle presenti NTO).
- L'insieme delle superfici delle aree per il verde attrezzato e i parcheggi, incluse nei perimetri del S.U.A. costituiscono la quantità minima inderogabile di verde attrezzato e parcheggi da cedere al Comune, nel rispetto comunque delle quantità minime di legge che devono essere garantite. (vedasi successivo art. 37).
- Sono ammessi gli edifici a uso abitativo (casa del custode) purché rispettino le seguenti condizioni:
 - Devono essere connessi funzionalmente e strutturalmente alle aziende insediate.
 - Devono costituire un manufatto unico e inseparabile dagli edifici produttivi.
 - Concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva.
 - Non possono essere realizzati all'interno di complessi produttivi nei quali insorgano potenziali cause di nocività.
 - la volumetria massima non potrà superare i 500 mc per unità produttiva
- Per gli edifici residenziali, già compresi nelle zone per insediamenti produttivi, ma non collegati ad attività produttive stesse, sono ammessi solo gli interventi previsti all'art. 31, lettere a), b), c), d), della L.457/78.

Alla domanda di Permesso di Costruire relativa agli impianti produttivi deve essere allegata una relazione tecnica, prodotta da un professionista qualificato, che descriva dettagliatamente un ciclo di lavorazione, con particolare riguardo alle caratteristiche quantitative e qualitative delle acque di scarico, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri, dei rumori ed ai mezzi che si intendono impiegare per la neutralizzazione delle emissioni. Detta relazione deve porre in evidenza, attraverso la costruzione dell'albero degli eventi, i rischi di incidenti rilevanti, definiti dalla direttiva del Consiglio C.E.E. 501/82, recepita dal D.P.R. 17/05/1988 n° 175 e specificare quali siano i dispositivi di sicurezza adottati.

La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire per l'edificazione e/o l'ampliamento di edifici da adibire a nuovi insediamenti industriali dovrà essere corredata dagli elaborati previsti dal Regolamento Attuativo del Piano di classificazione acustica del territorio comunale.

Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo, sono considerati alla stregua di oneri e di opere di urbanizzazione primaria e vengono eseguite sotto il controllo del competente Consorzio di Bonifica.

Le nuove urbanizzazioni dovranno essere attuate tenendo ben presente la necessità vincolante, sotto l'aspetto idraulico, di non creare aumenti dei coefficienti di deflusso e dei coefficienti udometrici che siano incompatibili con la capacità scolante della rete di bonifica. Pertanto l'assetto idraulico del piano di lottizzazione dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a diminuire i coefficienti di deflusso (pavimentazioni esterne permeabili, pozzi a fondo perdente, tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante, ecc.) nonché a riportare a valori compatibili il coefficiente udometrico dell'area attraverso appositi bacini di espansione per lo stoccaggio e lo scarico controllato delle piogge più intense, utilizzando ad esempio le aree destinate a verde. Tali studi dovranno essere concordati e approvati dal Consorzio di Bonifica e dall'Ufficio del Genio Civile competente.

Si richiamano in proposito i suggerimenti del "Prontuario di mitigazione ambientale – Capo 3).

29.1 – Z.T.I.O.: Tessuto produttivo organizzato

Il P.I. individua le zone produttive di recente formazione.

Tali zone configurano un tessuto produttivo organizzato conseguente, all'attuazione di P.U.A. convenzionati, ovvero di P.U.A. di nuova formazione.

29.1.1 – Interventi ammessi

In queste zone, sono ammissibili esclusivamente:

- Gli interventi conformi ai P.U.A. convenzionati;
- gli interventi specifici definiti dalle schede delle "aree progetto";
- gli interventi specifici con le destinazioni d'uso definite dalle "schede progetto".

Dotazioni per servizi: conformemente alle quantità ex art. 31 della L.R. 11/2004 e precisamente: (v. anche art. 37)

- industria e artigianato: mq. 10 ogni 100 mq. di sup. territoriale riferita al S.U.A.
- commerciale e direzionale: mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Lotto minimo:

secondo le esigenze produttive, ma comunque non inferiore a 1000 mq.

Superficie coperta: fino al 60% delle Sf del lotto.

Indice di utilizzazione fondiaria U_f = 0,80 mq./mq.

Per i fabbricati residenziali insistenti su detta zona, purché legittimi, e non direttamente connessi alle attività, è ammessa la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento "una tantum" fino a mc. 150 esclusivamente per motivi connessi all'adeguamento igienico sanitario dell'alloggio.

La norma non si applica alle destinazioni residenziali connesse all'attività (casa del custode).

29.2 – Z.T.I.O. Tessuto produttivo sparso

Il P.I. raggruppa, in queste zone, il tessuto produttivo sparso sul territorio comunale, sorto in assenza di piani attuativi convenzionati.

E' il tessuto produttivo che il PAT ha codificato all'interno delle aree di urbanizzazione consolidate o diffuse e che difficilmente potrà essere oggetto di interventi organici di sostituzione o di trasformazione urbanistica.

In queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso delle aree produttive di cui al precedente articolo, nonché le medie e grandi strutture di vendita ex art. 14 – 15 L.R. 15/2004.

Interventi ammessi

In queste zone sono ammessi solo i seguenti interventi:

- interventi di ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione)";
- interventi di ristrutturazione ampliamento così come definiti dalle schede di "aree progetto";
- interventi di cambiamento di destinazione d'uso e ampliamenti definiti nelle schede delle "aree progetto" .

Qualsiasi intervento ammesso è condizionato dal reperimento degli standard di cui al successivo art. 37.

Art. 30 – Attività produttive in zona impropria

Per le attività individuate con apposita grafia nelle Tavole di P.I. e schedate con apposito numero progressivo sono ammessi gli interventi, nei limiti e nelle quantità stabilite caso per caso dalle schede allegate, che fanno parte integrante del P.I.

Le attività - in relazione alla loro compatibilità ambientale - vengono graficizzate nelle tavole di P.I. (v. allegato D) come :

- "Attività da confermare"
- "Attività da bloccare"
- "Attività da trasferire"

Gli interventi su tali attività, ancorché ammessi dalla scheda specifica, dovranno realizzare opere di riequilibrio ambientale o di idonea sistemazione all'interno del lotto di pertinenza. Dovranno altresì realizzare o concorrere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (che potranno essere scomutate dagli oneri di concessione nei termini stabiliti dalle vigenti leggi). Inoltre gli immobili devono intendersi vincolati al mantenimento della destinazione d'uso specifica esistente al 1° ottobre 1983.

Le prescrizioni particolari relative a fattori di inquinamento, igiene e sicurezza sul lavoro, sono demandate ai competenti Enti Istituzionali.

Prima del permesso di costruire dovrà essere stipulata con il Comune una convenzione redatta secondo lo schema allegato, in cui vengono stabiliti tempi, modalità, opere di urbanizzazione ed opere di riequilibrio da eseguire, garanzie ed oneri a carico della ditta richiedente, nonché l'eventuale quantificazione degli oneri di perequazione.

Valgono inoltre le seguenti norme:

- a) Il progetto edilizio dovrà riportare un allegato che valuti l'impatto ambientale del nuovo ampliamento e che preveda alberature d'alto fusto, arbusti, cespugli e siepi, tipiche della zona o usualmente impiegate o che preveda altre opere di riequilibrio o di schermatura, adeguate e proporzionali all'intervento edilizio e dell'ambiente in cui si inserisce. Tali opere dovranno esaltare le caratteristiche naturali, colturali, tipiche o tradizionali dell'ambiente. A tali opere di riequilibrio farà riferimento la convenzione.

- b) Tutti gli ampliamenti dovranno uniformarsi alle tipologie esistenti e quindi armonizzarsi con la zona interessata dall'intervento.
- c) Credito edilizio: la dismissione delle attività produttive in zona impropria da diritto ad un credito edilizio di cui al precedente art. 5.

30.1 - Attività produttiva da confermare.

Prescrizione specifica relativa a singole attività produttive le quali è ammissibile un ampliamento, anche in contrasto con le prescrizioni specifiche di zona.

Gli interventi edilizi conseguenti non potranno comunque comportare il frazionamento dell'attività produttiva esistente, né comunque l'attività potrà essere frazionata anche senza interventi edilizi.

Sono le attività censite nell'allegato "D".

Si danno le seguenti prescrizioni:

- Non è ammissibile la demolizione e la ricostruzione dell'intera opera nell'attuale sito.
- Non è ammesso di ampliare strutture precarie: e comunque ampliare le strutture non legittime.
- Gli ampliamenti devono essere direttamente collegati fisicamente alla struttura originaria. Sono ammesse limitate deroghe solo per i fabbricati con particolari destinazioni connesse alla sicurezza delle strutture edilizie e degli impianti.
- Non sono ammessi ampliamenti dall'area di pertinenza definita dalla scheda.
- Fruibilità aree per servizi: le aree a servizi devono essere collocate il modo da poter essere utilizzate ai fini pubblici.
- Progettazione unitaria. Gli interventi di ampliamento e di sistemazione degli spazi coperti e scoperti dovranno essere oggetto di progetto unitario per tutto l'ambito di pertinenza delle attività, ancorché realizzabili per stralci.
- Le attività produttive in zona impropria potranno sempre essere trasferite in zona propria, individuata dal PI, anche attraverso la necessaria riqualificazione ambientale con eventuale ricorso al credito edilizio.
- Il cambiamento di destinazione d'uso è ammesso purché la nuova destinazione sia produttiva migliorativa dal punto di vista della tutela ambientale rispetto all'attività preesistente.
- Per cambiamento di destinazione d'uso si intende esclusivamente - ai fini dell'applicazione del presente articolo - il cambiamento della "sezione e/o sottosezione" di attività economica così come classificata dall'ISTAT nel censimento 1991 - (vedasi ISTAT "Guida alla classificazione delle attività economiche")
Non sono comunque ammessi gli ampliamenti che comportino aumenti delle superfici destinate ad attività insalubri di 1a e 2a classe.

Si applicano, inoltre, le seguenti limitazioni:

- 1) L'ampliamento deve intendersi "una tantum" comprendendo, quindi, anche gli ampliamenti ex art. 126 L.R. 61/85. Esso non potrà, comunque, superare l'80% della superficie coperta esistente al 1° ottobre 1983.
- 2) Max superficie copribile < 60% di sf. (aree di pertinenza)

- 3) Le altezze degli ampliamenti dovranno rispettare le altezze delle preesistenze contermini.
- 4) Per gli altri parametri di normativa (distanze) valgono le norme delle Z.T.I.O. in cui l'attività è inserita.
- 5) Gli standard non potranno essere inferiori al 10% di Sf.

Ai fini urbanistici la superficie fondiaria di pertinenza viene definita come la superficie effettivamente e legittimamente usata dall'attività esistente alla data di entrata in vigore del presente P.I. Essa, pertanto, non necessariamente coincide con l'area di proprietà.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato:

- a) alla presenza al 1° ottobre 1983 dell'attività per la quale viene richiesto l'ampliamento;
- b) alla realizzazione di servizi interni, spogliatoi, docce, W.C., pronto soccorso, sale ristoro, riunioni e simili, se prescritte dalla legislazione vigente in tema di medicina del lavoro;
- c) alla stipula di una convenzione con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.
(v. Bozza di convenzione" – All. 2).

Restano comunque valide le eventuali norme specifiche contenute nelle schede allegate.

Le prescrizioni contenute nelle schede si applicano esclusivamente alle attività localizzate e non alle strutture edilizie.

Pertanto, le relative previsioni cessano di avere efficacia in seguito a chiusura o trasferimento dell'attività, o frazionamento della stessa, nonché in seguito a formale rinuncia da parte degli interessati.

30.2 - Attività produttiva da bloccare.

Prescrizione relativa a singole unità produttive per le quali eventuali ampliamenti creerebbero motivi di turbativa ambientale.

Sono ammesse opere di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di adeguamento tecnologico in relazione al tipo di lavorazione praticato. È escluso qualsiasi ampliamento.

Debbono essere previsti, in sede di progetto gli adeguamenti igienico-sanitari e tipologici in sintonia con le presenti Norme Operative e alla legislazione vigente in materia di ecologia e tutela ambientale.

Sono sempre ammessi gli adeguamenti tecnologici connessi ad una migliore tutela ambientale e comunque richiesti dagli organi preposti al controllo, purché tali adeguamenti comportino modifiche edilizie esclusivamente interne alle preesistenze.

30.3 - Attività produttiva da trasferire.

Prescrizione relativa a singole attività produttive che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio.

Per queste attività non sono ammissibili interventi edilizi specifici, se non finalizzati al trasferimento dell'attività produttiva.

Sono, pertanto, ammissibili solo interventi edilizi di manutenzione ordinaria.
I volumi legittimi esistenti possono essere usufruiti nei limiti delle carature definite per la singola zona specifica.

Art. 31 – Lo sportello Unico – Attività Produttive (S.U.A.P.)

- *D.P.R. 20 ott. 1998 n°447*
- *R.V. – Circ. 16/2001*

Il P.I. ha provveduto a censire le attività produttive in zona impropria (All. D).

Per queste attività e per le attività esistenti in zona propria, il P.I. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al D.P.R. 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/07/2001: "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98). Indirizzi in materia urbanistica." pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001.

Non è, comunque, ammessa l'applicazione della procedura S.U.A.P. per le attività produttive classificate dalle schede di cui all'allegato D come "attività produttive da trasferire" e "attività produttive da bloccare".

Né è ammissibile la stessa procedura per le attività che comportino interventi su opere definite "incongrue" nel presente P.I..

Sono sempre fatte salve le norme di tutela e il regime vincolistico di cui ai precedenti capi 2 – 3 – 4 – 5 – 6.

Art. 32 – Opere incongrue – Aree di riqualificazione e riconversione

- *L.R. 11/2004 art. 36*
- *PATI art. 64 N.T.*

Il P.I. individua le opere incongrue e gli elementi di degrado presenti nel territorio, ponendosi l'obiettivo di ripristinare la qualità urbana, ambientale, paesaggistica attraverso la loro eliminazione o trasformazione.

Per queste opere sono ammessi gli interventi definiti nelle specifiche "aree progetto" individuate nella cartografia di P.I..

L'attuazione degli interventi è condizionata dalla preliminare sottoscrizione dell'accordo ex art. 6 L.R. 11, ovvero dal convenzionamento di un PUA ex art. 19 L.R. 11/2004.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

Il ricorso al credito edilizio è regolamentato dal precedente art. 5.2.

32.1 – Aree di riqualificazione e riconversione

Il P.I. individua, altresì, nelle tavole di progetto sc. 1/2000, le seguenti aree interessate da complessi residenziali, attività collettive, attività produttive, dimesse o degradate o che hanno perso la loro valenza territoriale e le funzioni originarie.

- Zona produttiva, ex Velo - Centro Fontaniva
- Zona produttiva impropria ex Steco – via Commerciale
- Zone produttive artigianali – via Com. Velo

In questi ambiti gli interventi ammessi sono condizionati all'approvazione di un PUA con i contenuti puntuali, i parametri e gli indici definiti dalla Z.T.I.O. specifica.

Negli accordi PUA potranno, altresì, definirsi i crediti edilizi che potranno collocarsi nelle stesse aree oggetto di intervento, ovvero nelle aree trasformabili di PATI.

Almeno il 50% delle aree fondiariae dovrà essere riservata ad attrezzature ed aree per servizi da cedere al comune in quota perequazione ex art. 4 delle presenti N.T.O..

Tutte le attività produttive esistenti in questi ambiti, anche se non specificatamente individuate da "schede" specifiche, debbono intendersi classificate come "attività produttive da trasferire" così come normate al precedente art. 30.3.

Art. 33 – Le aree di edificazione diffusa

- PATI art. 62 N.T.

33.1 – Aree a tessuto diffuso - Aggregazioni edilizie rurali

Il P.I. individua le Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo (Z.T.I.O.) a prevalente destinazione residenziale, diffuse sul territorio agricolo. Esse coincidono in buona parte con la Z.T.O. di P.R.G. denominate "E4" ai sensi della L.R. 24/85. (Aggregazioni edilizie rurali).

Il P.I. individua altresì le aree ad edificazione diffusa sorte lungo le strade comunali e provinciali, definite dal PATI come aree di edificazione diffusa, non riferibili alle ex Z.T.O. "E4" .

Interventi ammessi

33.1.1 - Nuova edificazione

La nuova edificazione è consentita solo nei lotti interclusi ("lotti liberi") secondo le norme particolareggiate che sono riportate nelle schede in scala 1/2000 ("schede progetto") e codificate nelle "Tabelle di normativa".

La nuova edificazione è subordinata all' esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Parametri urbanistici.

Destinazioni d'uso:

Sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso residenziali.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione riferiti ad attività produttiva ancorché agricole.

Gli edifici esistenti aventi destinazione agricolo-produttiva potranno essere recuperati esclusivamente a destinazione residenziale nel rispetto degli indici di zona, ovvero a destinazione agrituristica previa redazione di un piano attuativo.

Tipologia edilizia: unifamiliare o bifamiliare

Non sono ammessi interventi di edifici a blocco o a schiera con più di due unità.

- Indice di edificabilità fondiaria: 0,5 mc/mq fondiario.
- Altezza massima non potrà superare i ml. 7.00 .
- N° piani: 2
- La distanza minima dai confini non potrà essere inferiore ai ml. 5,00 e di ml. 10,00 dai fabbricati preesistenti, salva la possibilità di costruire in aderenza o a confine con il consenso del confinante.
- La distanza dalle strade comunali non potrà essere minore di mt. 7.50.

- Sono comunque prescrittive le distanze maggiori definite dalle schede progetto.

Sono ammesse distanze diverse in presenza di allineamenti prescritti dal P.I.

Non sono, comunque, ammesse distanze dalla strada inferiori a mt. 7,50.

Non sono ammessi accorpamenti delle volumetrie di lotti liberi adiacenti.

33.1.2 - Ampliamenti

E' consentito in queste aree l'ampliamento "una tantum" di mc. 150 per ogni edificio residenziale, purché tale ampliamento sia giustificato da motivi connessi alla razionalizzazione degli spazi interni e ristrutturazione di carattere igienico ~~sanitario e~~ ~~purché non sia superato il volume di mc. 800 complessivo.~~

Non si applica tale possibilità ai fabbricati che abbiano usufruito degli ampliamenti ex art. 4 e 5 L.R. 24/85, ovvero di ampliamenti analoghi del previgente P.R.G..

Ai fini dell'applicazione dei criteri perequativi si richiamano le disposizioni di cui al precedente art. 4.2.

Negli ampliamenti l'altezza massima dovrà essere conseguente agli edifici esistenti.

Non sono, comunque, ammesse altezze superiori a due piani fuori terra.

La distanza dalla strada: gli ampliamenti non devono sopravanzare il fronte dell'edificio esistente nel rispetto, comunque, della distanza minima di mt. 7,50.

La distanza dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt. 5.00 salvo il caso di costruzioni in aderenza o a confine.

La distanza tra fabbricati non potrà essere inferiore a mt. 10.00.

Tutti gli ampliamenti in fascia di rispetto stradale, anche se ammessi dal presente P.I. devono essere accompagnati da un atto unilaterale d'obbligo che impegni il titolare e gli eventuale causa alla rinuncia degli indennizzi di esproprio in caso di ampliamento della sede stradale antistante.

Resta comunque facoltà del responsabile del servizio – sentita la C.E. – prescrivere allineamenti specifici sulla base di una analisi dello stato dei luoghi e degli allineamenti esistenti all'interno delle aree di edificazione diffusa.

- **Aree a standard - Parcheggi.**

In tutti i "lotti liberi"privi – nelle schede di progetto - dell'indicazione grafica dei parcheggi pubblici da realizzare, dovrà comunque essere individuata e attrezzata un'area a parcheggio ad uso pubblico lungo la strada di accesso, della profondità di mt. 6,00, nella quantità minima pari al 10% della superficie fondiaria del "lotto libero".

Il Permesso di costruire all'interno dei "lotti liberi" sarà rilasciato solo dopo l'avvenuta ~~presentazione di apposito "atto unilaterale d'obbligo" con il quale stipula di un'apposita convenzione con la quale, previa presentazione di idonea garanzia,~~ l'avente titolo si impegna a realizzare e a trasferire gratuitamente il parcheggio (ovvero il suo uso) al Comune, nei tempi e nei modi dallo stesso definiti.

E' facoltà del Comune richiedere la sottoscrizione di apposita convenzione riportante gli impegni assunti nell'atto unilaterale d'obbligo di cui sopra.

Tale convenzione, ove richiesta, dovrà essere registrata e trascritta a cura e spese del titolare del titolo abilitativo.

Le aree a parcheggio prescritte nei lotti liberi potranno essere monetizzate – a discrezione del Comune – per una percentuale non superiore al 50% del totale.

Nei casi eccezionali in cui il "lotto libero" non prospetta sulla viabilità pubblica o comunque sulla strada di accesso al lotto stesso, o anche quando una diversa

ubicazione dei parcheggi andrebbe di fatto ad interferire e/o a limitare la proprietà di terzi, le aree a parcheggio potranno essere monetizzate nella misura del 100%, (secondo le modalità di cui al successivo art.37.2.1).

Le aree a parcheggio dovranno essere convenientemente sistemate e pavimentate con blocchetti drenanti, (escludendo quindi le superfici asfaltate o cementate) e dotate della necessaria segnaletica orizzontale e verticale, ivi compresa la segnaletica che evidenzia che trattasi di parcheggio pubblico e che individui il posto auto riservato alle persone con impedita o ridotta capacità motoria..

Art. 34 – Il territorio agricolo

- L.R. 11/2004 art. 43/44/45
- L.R. art. 50/1 lett. d) par 3

Le trasformazioni del territorio agricolo sono disciplinate dagli articoli 43 – 44 – 45 della L.R. 11/2004.

Il P.I. suddivide il territorio agricolo nelle seguenti Z.T.I.O.:

- Territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva
- Territorio agricolo di particolare tutela (riqualificazione e valorizzazione)
- Territorio agricolo di connessione naturalistica

Il territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva

Attuazione del P.I.

Ai sensi dell'art. 44/1 della L.R. 11/2004 nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e, quindi, le residenze dell'imprenditore agricolo, titolare dell'azienda agricola, nonché le strutture agricolo-produttive come definite dal provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50/1 lett. d) par. 3, strutture che, qui di seguito, si richiamano:

- strutture e manufatti per l'allevamento di animali o per la coltivazione, la protezione o la formatura delle colture;
- strutture per il ricovero di macchine ed attrezzature agricole, officine di manutenzione e magazzini utensili per lo svolgimento dell'attività agricola aziendale;
- manufatti ed impianti per il deposito e/o la conservazione delle materie prime (mangimi, lettimi, foraggi, imballaggi, fertilizzanti, prodotti veterinari e fitosanitari, ecc.);
- impianti per la sosta, la prima lavorazione, la trasformazione, la conservazione o la valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento di animali;
- strutture ed impianti per l'esposizione, la promozione, la degustazione e la vendita dei prodotti aziendali;
- strutture ed impianti aziendali per attività di ricezione con finalità ricreative, culturali e didattiche, comunque in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività aziendali;
- locali da adibire ad uffici, mense, spogliatoi, servizi da utilizzarsi esclusivamente da parte di dipendenti dell'impresa agricola;
- opere ed impianti aziendali destinati all'approvvigionamento idrico ed energetico, alla regimazione delle acque, alla bonifica e alla viabilità.
- opere ed impianti destinati allo stoccaggio e/o trattamento delle deiezioni zootecniche e dei residui delle attività di trasformazione aziendali.

L'applicazione di parametri edilizi ed urbanistici deve essere estesa all'intero fondo rustico di pertinenza di ogni singola azienda agricola.

34.1 - Le strutture residenziali.

- L.R. 11/2004 art. 44/1 - 45
- L.R. 24/85 e 57/1978.

Le nuove strutture residenziali sono ammesse purché:

sia istituito sul fondo, ai sensi dell'art. 45/1 della L.R. 11, un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria.

Sono fatti salvi i vincoli ex L.R. 24/85 e 57/1978 e pertanto il vincolo ex art. 45/1 L.R. 11/04 dovrà espressamente richiamarne l'inesistenza.

Ed inoltre,

- Non devono esistere edifici residenziali inutilizzati totalmente, o parzialmente (anche se gravate da grado di protezione).
- 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.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 6,70. Nel caso d'edificazione in aderenza a un edificio di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è inferiore la nuova costruzione può raggiungere l'altezza qui stabilita (ml. 6,70).
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 5,00. È ammessa l'edificazione lungo il confine di proprietà, in aderenza ad altro edificio esistente.
- Distanza dal ciglio della strada pubblica: non inferiore a ml. 20,00.
- Distacco tra fabbricati, o tra corpi di fabbrica: non inferiore a ml. 10,00. È consentito un distacco inferiore, qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare, o da ampliare, e prospicienti il medesimo, siano a una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune. In tale caso è permessa l'edificazione mantenendo il rispetto della distanza di ml. 5,00 dal confine di proprietà e un distacco tra i fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00, in caso di pareti e parti di pareti non finestrate che si fronteggiano.

- Accorpamenti:

Nelle zone agricole sono ammessi gli accorpamenti dei volumi legittimi esistenti alle seguenti condizioni:

- a) il nuovo organismo edilizio potrà recuperare i volumi relativi alle destinazioni d'uso residenziali in essere.
Le destinazioni d'uso di tipo produttivo potranno essere oggetto di accorpamento esclusivamente se conformi a quanto ammesso dall'art. 44 L.R. 11/2004;
- b) Il nuovo organismo edilizio dovrà essere collocato in aree al di fuori delle zone di tutela e fasce di rispetto di cui al Capo 3;
- c) L'intervento dovrà essere assoggettato a specifico piano attuativo, ovvero a convenzionamento ex art. 6 L.R. 11/2004.

34.1.1 - Case di abitazione esistenti.

Per le abitazioni esistenti, non funzionali alla conduzione di un fondo di pertinenza, 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.

Ove i fabbricati demoliti insistono nelle fasce di rispetto di cui al precedente capo 3 (stradali, fluviali ecc..) la ricostruzione dovrà avvenire al di fuori della stessa fascia, rispettando la minore distanza del sedime originario.

34.1.2 – Ampliamenti edilizi

Non sono ammessi ampliamenti dell'esistente edificato in zona agricola al di fuori della possibilità ammessa dall'art. 44 comma 5 L.R. 11/2004.

Gli ampliamenti, fino ad un limite massimo di mc. 800 lordi, debbono intendersi "una tantum" e comprensivi degli ampliamenti autorizzati ai sensi della L.R. 24/85, e della L.R. 58/78.

Tutti gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti. Non si devono prevedere poggiosi e terrazze a sbalzo, *con aggetto superiore a 60 cm*; le coperture devono rispettare le caratteristiche e gli elementi costitutivi dell'edificio preesistente.

Negli interventi di ristrutturazione e/ o ampliamento degli edifici esistenti devono essere demolite le superfetazioni che non sono omogenee ai caratteri tipologici e ai profili dell'edificio originario. Le quantità edilizie demolite possono essere recuperate nel quadro delle trasformazioni previste se regolarmente assentite.

34.1.3 – Edifici di valore storico ambientale

Si intendono tali, gli edifici, residenziali e non, censiti ai sensi dell'art. 43/1a L.R. 11/2004. In tali edifici, in relazione a quanto riportato nelle apposite schede di rilevamento, di cui all'allegato B delle presenti N.T.O., sono ammessi, per ogni edificio, interventi specifici afferenti alle categorie di intervento .

Rispetto degli edifici di valore storico-ambientale.

L'istanza di titolo abilitativo, inerente a ogni intervento trasformativo previsto entro un raggio di ml. 50,00 dagli edifici di valore storico-ambientale, individuati nell'apposita cartografia di piano, deve essere corredata da una relazione, costituita da un testo scritto e da un'ampia ed esaustiva documentazione, grafica e fotografica, volta a illustrare e a evidenziare quali nuovi rapporti, oggetto dell'istanza di titolo abilitativo, vengono istituiti con l'ambiente circostante e/o le preesistenze.

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, nel rispetto della volumetria concedibile di legge, e non viene considerato nella verifica del distacco tra i fabbricati e dai confini, anche se comporta una variazione dell'altezza complessiva degli edifici a quella preesistente, purché la stessa non superi complessivamente mt. 1,00.

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 *Permesso di Costruire* 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 non inferiore a cinque volte la loro superficie coperta;

Le essenze arboree, di cui al precedente comma, devono rientrare nell'elenco delle essenze arboree autoctone definite nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

34.2 – Strutture agricole produttive.

- L.R. 11/2004 art. 44/6
- R.V. – DGR 172/2010
- DGR 3178/2004
- DGR 329/2010

Le caratteristiche tipologiche e costruttive delle strutture agricole-produttive devono essere 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.

Parametri urbanistici:

- Altezza dei fabbricati: ml. 7,00, salvo diverse esigenze documentate (e comunque non superiori a mt. 8,00)
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 10,00.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 20,00.
- Distacco tra i fabbricati: non inferiore a ml. 10,00.
- Distacco delle strutture residenziali: non inferiori a mt. 20,00

34.2.1 - Serre fisse

Sono ammesse nel limite di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità dell'imprenditore agricolo (L.R. 11/2004 art. 44/6)

Le modalità costruttive dovranno essere conformi alle indicazioni contenute nell'apposito provvedimento della Giunta Regionale ai sensi del succitato art. 44/6 L.R. 11/2004 (DGR n° 172 del 03/02/2010).

34.2.2 - Serre mobili

I manufatti destinati alla forzatura delle coltivazioni a terra (serre) sono soggetti a **S.C.I.A.** purché non stabilmente ancorati a terra con opere murarie con i seguenti parametri urbanistici;

- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 5,00.
- Distacco dalle abitazioni: non inferiore a ml. 10,00.
- Indice di copertura: 5% del fondo.

34.2.3 - Manufatti in legno

In zona agricola è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese removibilità, necessari per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità con quanto disciplinato dall'art. 44 comma 5ter della LR 11/2004.

Devono rispettare i seguenti parametri minimi:

- superficie minima del fondo agricolo di pertinenza al fabbricato: mq. 10000.
La superficie minima si intende quella coincidente con il fondo costituente un'unica figura geometrica.
- superficie massima ammissibili: 20 mq

- tipologia: i piano unico con copertura a due falde
- altezza media ≤: ml. 3,00
- distanze: valgono le disposizioni del Codice Civile.

Non è ammessa l'installazione dei manufatti in legno all'interno delle aziende agricole già dotate di strutture agricolo-produttive a servizio del fondo, realizzate ai sensi della L.R. 24/85, ovvero della L.R. 58/1978, ovvero dell'art. 44 L.R. 11/2004.

34.2.4 - Allevamenti zootecnici

La realizzazione di strutture agricolo produttive destinate ad allevamento deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 44/8 – 44/9 della L.R. 11/2004, conformemente ai "contenuti operativi" di cui al provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50/1 lett. d) par. 4 (DGR 3178/2004 - DGR 329 del 16/02/2010).

Ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04 (così come specificato dalla DGR 329 citata) gli allevamenti sono così definiti:

a) Strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento.

Sono gli allevamenti in connessione con il fondo agricolo.

b) Allevamenti zootecnico-intensivi

Sono gli allevamenti privi di connessione con il fondo agricolo.

Il P.I. individua una ulteriore classificazione degli allevamenti di cui al precedente paragrafo a) in riferimento ai parametri della DGR 329/2010 e del decreto del Dirigente Regionale della Direzione Agroambiente e servizi per l'agricoltura n° 134 del 21/04/2008 e precisamente:

a1) Piccoli allevamenti di tipo familiare.

Allevamenti per l'esclusivo consumo familiare con consistenza zootecnica complessiva inferiore ai 500 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e meno di 2 tonnellate di peso vivo per le specie equine, bovini, suini, ovini, caprini, con un massimo di 5 tonn. di peso vivo complessivo.

a2) Strutture agricole produttive

che superano i parametri di cui al precedente paragrafo a1, ma non superano il peso vivo medio massimo a fine ciclo dei limiti superiori definiti in Tab. 1 della Classe 1 (DGR 329/2010) qui di seguito riportata:

Classe	Allevamento	Peso vivo a fine ciclo inferiore a
1	Bovini	90 tonnellate
	Suini all'ingrasso	25 tonnellate
	Suini da riproduzione	30 tonnellate
	Galline ovaiole	30 tonnellate
	Avicoli da carne	25 tonnellate
	Tacchini o anatre da carne	20 tonnellate
	Conigli	20 tonnellate
	altri	20 tonnellate

a3) Strutture agricole produttive che superano il peso vivo medio massimo a fine ciclo dei limiti superiori definiti in Tab. 1 Classe 1 (DGR 329/2010)

Il P.I. disaggrega ulteriormente le strutture agricole produttive di cui al paragr. a2) come segue:

a2.1) Strutture agricole produttive che superano i limiti del precedente punto a1, ma non superano il 50% del peso vivo medio massimo a fine ciclo dei limiti superiori definiti in Tab. 1 della Classe 1 (DGR 329/2010).

a2.2) Strutture agricole produttive il cui peso vivo medio è compreso tra il 50% e il 100% dei limiti definiti in Tab. 1 della Classe 1 (DGR 329/2010)

Le distanze sono così definite:

tipologia	Confini di proprietà	Fabbricati Residenziali di proprietà	Fabbricati Residenziali non di proprietà	ZTIO diverse dalle agricole
a1	5	5	10	15
a2.1	10	10	15	20
a2.2	10	10	20	20
a.3	D.G.R. n. 329/2010			
b	D.G.R. n. 329/2010			

Le distanze di cui sopra, per analogia a quanto indicato dalla citata DGR n. 329/2010, devono intendersi riferite esclusivamente alle strutture produttive dell'allevamento e quindi:

- ai ricoveri fissi di animali
- alle vasche scoperte di raccolta liquami
- alle concimaie scoperte
- alle aree di stabulazione libera (Paddock)

Il rispetto delle distanze dovrà essere verificato sia per i nuovi allevamenti come per le nuove costruzioni e/o ampliamenti degli edifici adiacenti aventi destinazione diversa.

Il P.I. individua, altresì, gli allevamenti produttivi esistenti che superano i limiti della TAB. 1 della Classe 1 ex DGR 329/2010.

Sulla base dell'indagine, il P.I. graficizza le distanze relative da rispettare per le nuove costruzioni in relazione ai "centri abitati" e alle "case sparse.

Tale valutazione verrà effettuata in sede di progetto edilizio.

Le nuove strutture, agricole produttive, di cui sopra, sono condizionate al preventivo parere del U.L.S.S. competente.

Il progetto dovrà comunque essere corredato dai seguenti documenti:

- a) relazione tecnico-descrittiva del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento;
- b) illustrazione motivata della localizzazione prescelta, in relazione soprattutto alla consistenza e alle caratteristiche del lotto, dell'unità fondiaria o del fondo di pertinenza urbanistica dell'intervento;

- c) indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici superficiali, di cui alla L. 319/76 e successive modificazioni e integrazioni, presenti in un raggio di ml. 500,00, nonché della direzione dei venti dominanti;
- d) in relazione al sistema di smaltimento dei residui di cui alla lettera a), analisi delle modifiche dell'intervento, contestuali e future, rispetto all'ambiente circostante;
- e) misure previste per prevenire, o contenere, l'inquinamento entro i limiti previsti dalle vigenti leggi.

Quando viene precisato che lo smaltimento dei rifiuti e dei liquami avviene per spargimento, devono essere indicati i fondi destinati a riceverlo. Se il fondo ricevente appartiene a una ditta diversa, deve essere allegato alla domanda il contratto di consorzio con il proprietario del fondo ricevente, stipulato ai sensi dell'art. 2602, e seguenti, del Codice Civile, o altro titolo idoneo. Ogni modifica del fondo ricevente rifiuti o liquami deve essere comunicata all'ufficio comunale competente.

Eventuali altri accertamenti e verifiche ritenuti necessari dall'U.L.S.S., relativamente alla consistenza dell'intervento e alle risultanze degli elaborati sopra indicati, possono essere richiesti dal Responsabile del Servizio alla parte richiedente.

Dismissione degli allevamenti zootecnici

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di P.U.A. o di accordo ex art. 6 L.R. 11/2004.

L'accordo di cui sopra dovrà definire, in particolare, l'area di "atterraggio" e quindi, sulla base dei parametri di cui al precedente art. 5.3 quantificare il "credito edilizio".

Concimaie.

La costruzione di concimaie deve avvenire nel rispetto delle stesse norme previste per il tipo di allevamento a servizio del quale vengono destinate, esse devono garantire idonei requisiti di igienicità, dimensione e capienza adeguata l'utilizzo previsto, posizionarsi sottovento rispetto ai fabbricati residenziali esistenti ed essere schermate da alberature lungo la viabilità pubblica.

34.2.5 - Aree piantumate di pertinenza delle strutture agricole produttive.

La superficie di queste aree deve essere maggiore o uguale a 0.5 volte la superficie del sedime del fabbricato esistente, o di progetto ed, in ogni caso, non inferiore a mq. 500,00, con presenza di almeno 5 piante autoctone ogni mq. 100,00.

Le attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale di servizio all'agricoltura devono essere interamente circondati da piantate o filari costituiti da alberi aventi altezza non inferiore a ml. 3,00, e interasse tra pianta e pianta non superiore a ml. 5,00.

Per la creazione di tali piantate, o filari, devono essere utilizzate essenze arboree autoctone elencate nell'allegato "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Recinzioni.

Le recinzioni delle proprietà, conseguenti a nuova edificazione o a ristrutturazione d'edifici esistenti, siano esse di semplice delimitazione o di protezione, devono rispettare i caratteri paesistici e ambientali delle zone agricole. Non possono quindi essere costruiti manufatti tendenti a modificare gli elementi preesistenti, a eliminare e/o precludere i sentieri e i percorsi in genere, ivi comprese le servitù, gli allineamenti arborei, le tracce naturali del terreno, le visuali significative.

Strade e nuovi accessi per il collegamento dei fondi.

La viabilità carrabile e pedonale esistente deve essere conservata attraverso interventi finalizzati alla manutenzione della struttura e della forma dei percorsi.

Le modifiche necessarie all'assetto delle stesse, ivi compresi gli allargamenti, la sostituzione dei materiali, le recinzioni prospicienti, devono essere oggetto di attente valutazioni progettuali e devono comunque essere subordinate al rilascio del relativo titolo abilitativo.

Le nuove strade necessarie al collegamento dei fondi devono utilizzare i tracciati già esistenti (capezzagne). Qualora questo non sia possibile, devono essere previsti tracciati e modalità costruttive atti a garantire un corretto inserimento ambientale.

La creazione dei nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità, connesse a una più razionale organizzazione del fondo rustico.

34.3 - Attività commerciali, o similari, di servizio all'agricoltura.

Le attività commerciali o similari a servizio dell'azienda sono ammesse se conformi al Piano Aziendale di cui all'art. 44/2 della L.R. 11/2004.

34.3.1 - Attività industriali, artigianali, commerciali.

All'interno del territorio agricolo, è escluso l'insediamento di attività industriali, artigianali e commerciali.

Le attività artigianali, insediate alla data di adozione del presente P.I. possono essere mantenute anche se in contrasto con le destinazioni di zona purché censite, ai sensi del precedente art. 30. Le industrie nocive di prima e seconda classe, ancorché non individuate nelle schede ex art. 30, debbono intendersi come "attività da trasferire" di cui al precedente art. 30.

Art. 35 – Territorio agricolo di particolare tutela

PATI art. 71 N.T.

Per queste parti di territorio agricolo debbono rispettarsi le norme di tutela di cui al precedente articolo .

In particolare in queste aree non sono ammessi nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo o industriale né l'ampliamento degli esistenti.

35.1 – Territorio agricolo di riqualificazione e valorizzazione

In queste parti del territorio non possono essere collocati gli interventi di cui all'art. 44/1 L.R. 11/2004.

Gli interventi edilizi ex art. 44/1 L.R. 11/2004 devono quindi essere, di norma, previsti all'interno dell'azienda agricola nella parte compresa nel territorio agricolo di valenza produttiva. (art. 34).

35.2 – Territorio agricolo di connessione naturalistica

- PATI art. 79 N.T

Per queste parti di territorio agricolo debbono rispettarsi le norme di tutela di cui al precedente articolo, nonché le norme di cui al precedente art. 25.

Art. 36 Fabbricati non funzionali alle esigenze del fondo agricolo

- L.R. 11/2004 art. 43/d

Le schede di censimento dei fabbricati in zona agricola individuano i fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, ai sensi dell'art. 43/d L.R. 11/2004. (Allegato 3)

- Per tali fabbricati sono ammesse le destinazioni d'uso definite dalla scheda stessa. I fabbricati non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola sono individuati nella planimetria di progetto scala 1/2000 con apposita simbologia.

Le schede contengono:

- Estratto CTRN con individuazione dei fabbricati aziendali costituenti il corpo principale dell'azienda;
- Dati dimensionali e qualitativi dell'azienda. Documentazione fotografica;
- Dati dimensionali di tutti i fabbricati aziendali;
- Dati complessivi dei fabbricati interessati alla variazione di destinazione d'uso;
- Previsioni P.I. (dati dimensionali – destinazioni d'uso) e relativa valutazione tecnica;
- Planivolumetrico dello stato di fatto dei sedimi edificati oggetto di variazione di destinazione d'uso scala 1/200;
- Planimetria di progetto dei sedimi edificati oggetto di variazione (nuove destinazioni d'uso di P.I.) – scala 1/200

Le variazioni delle destinazioni d'uso, codificate nelle schede allegate, sono soggette alle seguenti norme e prescrizioni:

1. Le nuove previsioni urbanistiche ammesse dalle schede escludono l'assoluta ulteriore edificabilità all'interno dell'azienda agricola così come individuata alla data di adozione del presente P.I..
Gli standards ex art. 41 sexies L.U. possono essere ricavati nelle aree scoperte pertinenziali nel caso il fabbricato abbia una superficie inferiore a 100 mq.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli potrà essere ammessa solo nel caso di sostanziale incremento della superficie aziendale, e da un cambio di indirizzo produttivo tale da configurare una nuova azienda agricola totalmente diversa da quella sulla quale sono state elaborate le schede di non funzionalità.
La nuova situazione del fondo dovrà essere giustificata da un piano aziendale approvato dall'I.R.A..
3. Le schede allegate definiscono, oltre alle nuove destinazioni d'uso ammissibili:
 - l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione dell'esistente edificato nell'ambito aziendale;
 - gli accorpamenti e le demolizioni ammissibili e prescrittive;
 - l'obbligo di rispetto dei gradi di protezione apposti sui fabbricati di pregio

Le destinazioni d'uso debbono essere rispettate nelle quantità planivolumetriche definite dalle schede di progetto.

In sede di progetto potranno essere proposte soluzioni planivolumetriche alternative (compresi modesti spostamenti di sedime con un limite massimo di mt. 2,00), purché le stesse comportino una più corretta interpretazione delle tipologie edilizie agricole tradizionali e sia comunque rispettato il sedime codificato nella scheda.

4. L'attuazione delle nuove destinazioni d'uso non potrà comunque comportare - nell'ambito aziendale – il ricavo di più di due unità residenziali, comprese quelle

esistenti.

Ogni nuova unità non potrà comunque avere un volume netto inferiore a 400 mc..

5. L'accorpamento di volumi conseguenti a demolizioni di superfetazioni o la demolizione di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda.
Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale delle zone agricole, rispettando nel contempo le tipologie codificate nelle presenti N.T.O.
6. Il rilascio del permesso di costruire sui fabbricati non più funzionali è condizionato:
 - a) Alla preventiva stipula di un atto notarile di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo. (come da schema allegato) (All. 3) .
 - b) Alla dimostrazione da parte del richiedente della legittimità urbanistica di tutti i fabbricati aziendali.
 - c) Alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e comunque di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui, (nel caso sia dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla rete fognaria).
7. Il cambio di destinazione d'uso non modifica comunque i vincoli derivanti dalla applicazione delle leggi regionali 24/85 - 58/1978 ovvero dalle norme dei P.R.G. o P.di.F. antecedenti all'entrata in vigore delle leggi succitate.
8. Per le nuove destinazioni residenziali debbono rispettarsi "i caratteri delle edificazioni" in zona agricola di cui al precedente articolo.
Nel periodo di validità del P.I. sono ammessi solo gli interventi sui fabbricati di cui all'allegato E.

Art. 37 – Le aree per servizi

- DPR 380/2001 art. 16 comma 7
- L.R. 11/2004 art. 31 e art. 32
- L.R. 11/2004 art. 46/1

- **Dimensionamento aree per attrezzature e servizi**

L'art. 31 della L.R. 11/2004 quantifica le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso:

- a) relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;
- b) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone;
- c) relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- d) relativamente al turismo ricettivo/ricreativo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq., nel caso di insediamento all'aperto.

37.1 – Insediamenti residenziali

Nei P.U.A. relativi ai nuovi insediamenti residenziali ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le conversioni volumetriche, devono contenere la seguente dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria:

- 8 mq/abitante per aree a verde
- 8 mq/abitante per aree a parcheggio

Nelle Z.T.I.O. di centro storico e di formazione meno recente le dotazioni sono definite nella Tabella allegata.

Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico, ricettiva e direzionale superino mq. 30.000 ovvero 50.000 mc., devono essere reperite dotazioni aggiuntive per servizi di almeno 10 mq abitante teorico.

La dotazione relativa a queste ultime aree deve intendersi così suddivisa: (art. 32/5 L.R. 11/2004)

- mq. 5 per opere di urbanizzazione primaria
- mq. 5 per opere di urbanizzazione secondaria

secondo le quantità qui di seguito definite:

AREE RESIDENZIALI: Aree per attrezzature e servizi

Z.T.I.O.	Standard primari mq/abitante		Standard secondari mq/abitante				TOTALE
	Verde	park	Istruzione	Interesse comune	Parco	parcheggio	
Centro storico	3,5	4	--	10	6	6,5	30
ZTIO di formazione meno recente	8	8	--	5	5	4	30
ZTIO formazione più recente (SUA)	8 (+2,5)*	8 (+2,5)*	5	5	4 (+5)*	--	30

* Dotazioni aggiuntive ex art. 32/5 L.R. 11/2004 (SUA superiori a mq. 30.000 e/o 50.000 mc.)

Ai sensi dell'art. 31/8 della L.R. 11/2004 "lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc/ di volume residenziale lordo".

Tale standard dovrà essere applicato di norma per la parti di territorio oggetto di nuovi insediamenti assoggettati a S.U.A. , ovvero per gli interventi che, comunque, non siano già dotati dei relativi standard.

In riferimento al calcolo del volume come definito dal Regolamento Edilizio., gli standard dovranno essere calcolati su una volumetria teorica pari al 30% in più rispetto alla volumetria dichiarata in applicazione degli indici di zona. (volumetrie urbanistiche).

Nel calcolo delle aree per servizi non saranno conteggiate le aree che assolvono all'interno delle aree residenziali una semplice funzione di arredo quali aiuole, aree per alberature singole, e che quindi non vengono a costituire un organico collegamento unitario e strutturato con le aree a servizi.

37.2 - AREE PRODUTTIVE / COMMERCIALI / DIREZIONALI – aree per attrezzature e servizi

Z.T.I.O.			NOTE
Destinazioni d'uso	Verde	Parcheggio	
Produttivo	4% della S.t.	6% della S.t.	
Commerciale e direzionale	mq.100 su mq. 100 superficie lorda di pavimento		<i>Devono essere comunque rispettate le norme urbanistiche di cui al capo V della L.R. 15/2004</i>
Turismo/ricettivo/ricreativo	15 mq/ogni 100 mc.		
Terziario (uffici)	0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento		<i>La dotazione deve applicarsi anche in caso di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso.</i>

37.2.1 – Monetizzazione aree a standard

Nelle aree di urbanizzazione consolidata e in particolare nelle aree di Centro storico è ammessa la monetizzazione degli standard nel caso di.

- mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti ovvero di nuovi interventi per i quali le dotazioni di standard non sono reperibili in loco.

Il reperimento dei nuovi standard ovvero degli standard aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalla precedente destinazione potrà essere oggetto di cessione in altra area idonea del territorio comunale, purché la stessa, a giudizio dell'amministrazione comunale, garantisca, comunque, una loro razionale fruizione.

Oppure, ove ciò non sia possibile a discrezione della P.A., potrà essere in tutto o in parte corrisposto il prezzo commisurato al valore economico dell'area da acquisire da determinarsi in base a criteri generali approvati dalla Giunta comunale e periodicamente aggiornati.

A tale prezzo dovrà aggiungersi il prezzo di trasformazione dell'area al fine di renderla effettivamente fruibile alle destinazioni specifiche dell'area a standard monetizzata (parcheggio – parco gioco – sport ecc..).

~~Contestualmente alla richiesta di monetizzazione dovrà essere verificata la congruità degli standard a livello comunale in ordine alla loro dotazione minima prevista dal P.I.~~

Monetizzazione aree a standard (Urbanizzazione primaria)

La materiale impossibilità o difficoltà di reperire "in loco" le aree di cui sopra non fa sorgere per il privato il diritto alla monetizzazione, quanto piuttosto l'obbligo della P.A. di verificare se l'automatica applicazione delle dotazioni di cui sopra comporti un oggettivo soddisfacimento delle esigenze urbanistiche dell'area.

Resta, quindi, facoltà esclusiva della P.A. verificare la convenienza di realizzare le stesse opere in altra parte del territorio comunale usufruendo dei proventi della monetizzazione.

• Applicazione della monetizzazione

La monetizzazione degli standard primari è applicabile, a discrezione del Comune, esclusivamente sugli interventi di trasformazione non condizionati da un preventivo strumento urbanistico attuativo e, precisamente, i seguenti interventi:

- In tutte le Z.T.I.O. del territorio comunale:
 - per gli interventi di restauro – risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia, purché non ci sia cambiamento di destinazione d'uso.

- per gli interventi di demolizione e ricostruzione nei casi in cui la dotazione preesistente alla demolizione non soddisfa anche il maggiore fabbisogno derivante dalla ricostruzione. In questo caso sarà da monetizzare solo la differenza tra gli standard teorici e gli standard esistenti.
- per gli interventi di nuova costruzione che generino una dotazione di standard primari complessivi inferiori a mq. 25 riferiti a tutti i titoli abilitativi (anche se rilasciati in tempi diversi).
- Nelle zone di “edificazione diffusa” gli standard primari relativi agli interventi sui lotti individuati in progetto possono essere totalmente monetizzabili.
- Zone di “centro storico”: sono monetizzabili gli standard primari relativi agli interventi per i quali il progetto particolareggiato non preveda espressamente il reperimento di dotazioni a verde o a parcheggio.

• **Accertamento delle condizioni per l'applicazione della monetizzazione.**

Fatte salve le possibilità di cui al paragrafo precedente, l'applicazione della monetizzazione sarà di norma condizionata dalle seguenti preventive verifiche.

- Verifica della dotazione complessiva degli standard primari dell'intero territorio comunale secondo le quantità di cui alle tabelle.
- Verifica d' impossibilità di reperimento degli standard all' interno dell'area oggetto d'intervento.
- Verifica di condizioni ostative alla realizzazione degli standard primari, quali:
 - ostruzione di passi carrai;
 - costruzione di parcheggi a pettine lungo la carreggiata pubblica (senza un'adeguata area di manovra);
 - ostruzione, ovvero limitazione, degli spazi pedonali o ciclabili;
 - collocamento degli stalli a ridosso del sedime edificato con accesso diretto dalla via pubblica;
 - limitazione all'accesso e/o alla fruizione di spazi pubblici quali aree scolastiche, aree a parco gioco e sport... ecc;
 - accessi ai parcheggi da strade private.

37.3 - Attività terziarie

In tutte le Z.T.I.O. le attività terziarie, gli uffici, gli ambulatori medici, le farmacie, centri culturali, centri religiosi, debbono dotarsi di un'area a verde e parcheggio pubblico di superficie pari a mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

- Negli S.U.A. la dotazione complessiva di standard dovrà, pertanto, essere rapportata alle varie destinazioni d'uso ammissibili sulla base della suddivisione operata nel presente articolo.
- Negli interventi di ristrutturazione comportanti cambio di destinazione d'uso (ad esempio da residenziale ad attività terziaria) il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato dal reperimento delle quantità minime di cui sopra. Tali dotazioni potranno essere conseguite fino al 50% anche con il reperimento in loco, in area

privata, purché la stessa venga destinata, con apposito atto di vincolo, ad area a verde e parcheggio.

- Per i centri culturali, religiosi ecc.. realizzati dopo l'entrata in vigore del PATI, conformemente alle destinazioni d'uso specificatamente individuate in P.I., che possono essere interessati da un concorso di persone in periodi temporalmente definiti con conseguenti problemi di parcheggio, il Permesso di costruire sarà condizionato, oltre che dalle norme del R.E., anche dalle seguenti verifiche:
 - periodi e orari di fruizione delle strutture;
 - numero medio dei partecipanti agli incontri;
 - certificazione della dotazione standard.

La dotazione minima degli standard a parcheggio dovrà essere pari ad un posto-auto (stallo) ogni quattro partecipanti (calcolati sul numero medio di cui sopra).

Il non rispetto di tali dotazioni comporta l'automatica decadenza dei permessi d'uso.

Tale dotazione si intende esaustiva della dotazione di standard di cui al presente articolo.

37.4 - Distanze da osservare:

Gli interventi di nuova edificazione, esterni alle zone a servizi, dovranno rispettare le distanze minime relative ai confini di proprietà così come definite per ogni Z.T.I.O.

37.5 – Aree a servizi - Zonizzazione

Il P.I. individua nelle tavole in scala 1/5000 e, più dettagliatamente, nelle tavole di 1/2000 le aree a servizi.

Nella TAV. 4.a.8 (Aree per servizi di interesse comune) il P.I. individua, altresì, le zone per servizi fruibili e già in proprietà pubblica.

Le zone per servizi sono così suddivise:

Sa) aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura.

(scuole, asili nido, centri sociali, biblioteche, musei, ecc.);

Sb) aree per attrezzature di interesse comune;

- per le esigenze di carattere sanitario, previdenziale, assistenziale ed amministrativo e pubblici servizi (ospedale, ambulatori);
- per le esigenze relative al tempo libero (cultura, spettacolo, svago);
- per le attività comunitarie ed associative;
- per le attività religiose e di culto;
- per le attività amministrative pubbliche;
- per gli impianti speciali (mercati, carceri, uffici postali e telefonici, impianti distribuzione carburante e stazioni stradali, impianti di distribuzione energia elettrica, metano ecc.);
- per i cimiteri.

Sc) aree per attrezzature per il gioco e lo sport, nonché il verde pubblico e i parchi;

Sd) aree per parcheggi.

Ciascuna di queste quattro aree viene graficizzata con apposita simbologia nelle tavole di progetto.

In queste zone sono ammessi, oltre agli interventi specifici, anche gli interventi necessari alla gestione amministrativa e alla manutenzione degli edifici ed attrezzature sopra elencate.

Le aree libere non utilizzate dalle destinazioni sopra indicate devono essere sistemate a parco e giardino.

Gli edifici e le attrezzature ammesse nelle singole zone devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che le riguardano. ~~e sono soggetti all'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale, ai sensi della normativa vigente.~~

Tutte le attrezzature relative ai punti precedenti devono essere realizzate nelle aree sopra citate.

È tuttavia ammesso, nelle zone a prevalente destinazione residenziale/produttiva la costruzione di attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, purché le stesse vengano realizzate:

- a) come arredo ed accessorio di residenze o di impianti produttivi privati singoli o plurimi ;
- b) come impianto riservato all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club, di una associazione.

In tali casi il Comune dovrà regolamentare, con opportuna convenzione, l'attività degli impianti stessi.

37.5.1 – Modifiche dei rapporti tra le Zone a Servizi

Sono ammesse, in sede di Piano Attuativo, modifiche alle destinazioni d'uso delle Zone a servizi, alle seguenti condizioni:

- le nuove destinazioni d'uso devono, comunque, essere ricomprese tra le destinazioni d'uso delle singole Zone per Servizi;
- le nuove destinazioni d'uso dovranno garantire:
 - il rispetto delle carature planimetriche complessive delle zone a servizi previste dal P.I.;
 - il rispetto dei parametri di cui ai precedenti paragrafi 37.1 – 37.2 per ogni singola zona.

Tali modifiche non costituiscono, pertanto, variante al P.I.

37.6 – Parametri urbanistici

Ove non sia altrimenti previsto dai tabulati della normativa, in queste zone valgono i seguenti indici:

Sa) Aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 1,0 mq./mq.

If = densità edilizia fondiaria = 2,50 mc./mq.

H = altezza massima = mt. 8.00

- Parcheggio = 0,20 Superficie utile di pavimento

Sb) Aree per attrezzature di interesse comune.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0.80 mq./mq.

If = densità edilizia fondiaria = 2.00 mc./mq.

H = altezza massima = 9.00 ml.

Parcheeggi = 0.40 superficie utile di pavimento

Sc) Aree per parco-gioco e sport.

Valgono i seguenti indici in relazione alle costruzioni edilizie ammissibili a supporto delle attività sportive.

- Per gli impianti coperti:
Uf = 0,60 mq./mq.
Parcheeggi = 0,20 Sf.
- Per gli impianti scoperti:
Uf = 0,15 mq./mq.
Parcheeggi = 0,20 Sf.

Nel caso di interventi soggetti a piano attuativo, gli indici potranno essere ridefiniti secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello stato e della Regione Veneto che ne regolano l'edificazione;

Sd) Aree per parcheggi.

L'ambito e il dimensionamento di tali aree, indicate in sede di P.I. potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo anche in relazione alle quantità che potranno essere reperite all'interno delle zone omogenee contermini e comunque nella quantità prescritte dalla L.R. 11/2004 e affinate al precedente art. 37.

CAPO 8

QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE

Art. 38 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

- DPR 380/2001 art. 17/3e

Il Comune promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale al fine di raggiungere ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.

Gli interventi edilizi di nuova edificazione, ma anche gli interventi sull'esistente edificato, dovranno rispettare i parametri minimi di cui all'allegato "prontuario di mitigazione ambientale" (art. 2.1 – 2.2).

In sede di progetto edilizio i temi trattati nel suddetto prontuario dovranno essere oggetto di specifico riscontro nella relazione illustrativa.

Nella stessa relazione dovrà essere dato atto del rispetto dei punteggi minimi definiti nei citati articoli (2.1 – 2.2) del "Prontuario".

CAPO 9

IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 39 – Viabilità di progetto

- art. 13 D. Lgs 30.0401992 n°285
- DGRV 18/2/2005 n°497
- D.M. 1/04/1968
- PATI art. 687 N.T.

Il PATI individua con apposita simbologia le infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza (strade) già previste da atti di pianificazione sovraordinati.

Trattasi principalmente di assi viari di importanza sovracomunale contraddistinte da:

- 1) Nuova viabilità a livello provinciale;
- 2) Potenziamento della viabilità a livello provinciale.

In tale ambito il P.I. individua i seguenti interventi di potenziamento della viabilità comunale:

- bretella di collegamento alla Statale 53 "Nuova Postumia",
- bretella S. Giorgio in Brenta e Facca (Strada di PTCP).

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 risulta 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 (e comunque sempre all'interno delle specie autoctone di cui all'allegato "Prontuario di mitigazione ambientale");

- 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.

L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburante dovrà essere conforme alle norme di cui alla DGRV n°497 del 18/02/2005.

Art. 40 – Percorsi ciclopedonali

- PATI art. 84 N.T.

Il P.I. affina ed integra i percorsi ciclopedonali previsti nel PATI.

Nell'esecuzione di tali percorsi si dovranno usare i seguenti accorgimenti:

- a) lungo gli argini sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
- b) lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
- c) lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento;
- d) la realizzazione di eventuali nuove piste ciclabili qualora previste a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione dei nuovi percorsi dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente;
- e) laddove i percorsi attrezzati ricadano nelle pertinenze idrauliche dei corsi d'acqua, si dovranno concordare con il Consorzio misure strutturali atte a contemperare le reciproche esigenze.

Inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.

CAPO 10

STATO DI ATTUAZIONE DEL P.I. - VERIFICA

Art. 41 – Verifica di congruità alle previsioni PATI/ PI

Il responsabile del procedimento, nominato all'uopo dal Sindaco, verifica annualmente:

- la quantità di Superficie Agricola Trasformata (S.A.T.);
- la congruità della S.A.T. con le quantità ammesse dal Piano degli Interventi;
- le volumetrie aggiuntive allo stato di fatto e la loro congruità con le quantificazioni del PATI e del Piano degli Interventi;
- l'aggiornamento del registro dei crediti edilizi;
- l'aggiornamento del registro fondiario conseguente agli interventi di nuova edificazione ex art. 45 comma 6 della L.R. 11/2004.

Il tutto conformemente allo schema allegato (All. F.).

Art. 42 – Verifica e monitoraggio – sostenibilità previsioni PATI in rapporto alla VAS

- L.R. 11/2004 art. 18/7

- P.A.T.I. – N.T. art. 3

Il Comune, tramite l'Ufficio Tecnico sulla base di delega specifica, provvede al monitoraggio delle azioni di cui all'art. 3 delle N.T. del P.A.T.I..

CAPO 11

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 43 – Deroghe

- D.M. n. 1444/1968 art. 7,8,9

- D. Lgs 42/2004

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente ufficio tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto, comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.I., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e quanto disposto dal Codice Civile.

Tali deroghe (art. 80 L.R. 61/85) dovranno rispettare i seguenti limiti:

- a) densità territoriale di zona e densità fondiaria, possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi;
- b) la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentati del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi;
- c) l'altezza massima degli edifici, non può essere aumentata più di m. 5.00;

- d) i distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti interni alla proprietà, possono diminuire non più del 50%;
- e) può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze, e altri spazi pubblici o di interesse pubblico purché in presenza di piano attuativo con previsioni plani volumetrici.

I poteri di deroga non riguardano: le destinazioni di zona, l'obbligo definito dal P.I. di formare strumenti urbanistici attuativi, i distacchi dai confini.

Sono, altresì, ammesse le deroghe di cui all'ultimo comma dell'art. 80 L.R. 61/85.

Edifici ed impianti costruiti in deroga agli strumenti urbanistici generali devono disporre di area propria recintata, collocarsi al di fuori degli spazi riservati alle attività collettive ed essere realizzati nel rispetto dei caratteri ambientali e costruttivi del contesto in cui si collocano.

Art. 44 – Validità dei P.U.A., dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.O.

- *PATI art. 99 N.T.*

L'entrata in vigore del P.I. non comporta la decadenza dei Permessi di Costruire e delle D.I.A., in contrasto con le norme stesse, se approvate ed efficaci (nei termini di validità) né dei Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati, sino a decadenza degli stessi.

Restano, altresì, validi i procedimenti in corso alla data di adozione del presente P.I. (Permessi di costruire, D.I.A.), purché gli stessi siano conclusi almeno nella fase preliminare.

Dovrà quindi essere già esaurita la fase di verifica di compatibilità urbanistica da parte del responsabile del procedimento. Dovrà, inoltre, essere già stato emesso il parere della Commissione edilizia .

Negli ambiti oggetto di PUA approvati dal Consiglio Comunale sulla base del previgente PRG, e non convenzionati alla data di adozione del P.I. si applicherà la disciplina urbanistica conseguente all'adozione del P.I..

Sono sempre ammesse varianti di adeguamento dei PUA previgenti, alla normativa di cui al presente P.I..

Art. 45 – Norme di salvaguardia

- *PATI art. 100 N.T.*

- *DPR 8 giugno 2007 n°327*

- *L.R. 7 nov. 2003 n°27*

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il PATI senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- opere pubbliche in armonia con la V.A.S. e/o previa verifica di sostenibilità;
- per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
- per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla

Legge Regionale 7 novembre 2003, n. 27 – Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche;

- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme regionali e statali ed atti di pianificazione di livello superiore.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione sovraordinati al P.I.- riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opereranno automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo o adeguamento senza necessità di variante, salvo diversa disposizione.

In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al P.I. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

Le previsioni del PTCP adottato dalla Provincia di Padova con D.C.P. n. 46 del 31/07/2006, comportano per il P.I. l'applicazione del regime di salvaguardia.

Le previsioni del PTRC adottato dalla Regione con DGRV n. 372 del 17/02/2009, comportano per il P.I. l'applicazione del regime di salvaguardia.

Art. 46 – Modifiche conseguenti a varianti legislative

I richiami a disposizione legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del P.I. modificando quelle richiamate. Tali modifiche non costituiranno variante al P.I..

L'eventuale approvazione di strumenti urbanistici e/o territoriali sovraordinati, compresi i piani ambientali e paesistici, (in particolare l'istituzione del parco "Medio corso del Brenta – n° 20 PTRC" – Titolo VII) comporterà l'automatica variazione del P.I., salvo diversa disposizione e/o necessità di variante di adeguamento per definire il regime urbanistico delle aree modificate.

Per quanto non normato dalle presenti norme si farà riferimento alle disposizioni statali e regionali vigenti, che prevarranno anche nel caso di contrasto con le norme e/o con le previsioni del P.I..

ALLEGATI

PIANO DEGLI INTERVENTI – L.R. 11/2004 – ART. 6

ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO

Tra la ditta rappresentata da

E il Comune di Fontaniva, in questo atto rappresentato da.....

Premesso

Che il Comune di Fontaniva è dotato di P.A.T.I., approvato nella Conferenza dei Servizi del 27.05.2009;

- che tra gli obiettivi prioritari del PATI (art. 63 NT) rientra “*L’individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado presenti nel territorio*” e il conseguente “*ripristino della qualità urbana, ambientale e paesaggistica attraverso la loro eliminazione o trasformazione*”;

che il PATI ha individuato un’area come area interessata da “opere incongrue” sulla quale, quindi, intervenire conformemente agli obiettivi di cui sopra,

(ovvero)

- che tra gli obiettivi del PATI possono individuarsi le seguenti scelte operative del P.I. :
.....
.....

che la ditta proprietaria degli immobili ricompresi nell’area trasformabile del PATI è così costituita:

ditta..... fg.....mapp..... mq.....

.....

Totale superficie interessata dal Piano Urbanistico mc.

Ritenuto, in particolare, che il contenuto all’art. 17 comma 4 della legge regionale 11/2004:

“Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall’articolo 6”,

non esclude la possibilità che l’imprenditore privato possa esporre direttamente alla P.A. le proprie proposte operative relativamente alle aree in proprietà,

(ovvero)

.....

.....
preso atto

che in data la dittaha presentato una dettagliata proposta di intervento sulle aree di proprietà facenti parte dell'ambito sopra citato e così individuate:

Ditta

fg. ... mapp. mq.

.....

che la ditta propone affinamenti dell'ambito d'intervento secondo le seguenti carature:

.....

Che infine la ditta propone operativamente interventi edificatori secondo le seguenti carature planivolumetriche:

.....

aventi destinazioni residenziali, con tipologie come da proposta planivolumetrica allegata;

che la proposta appare idonea a *“soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI”* ,

che l'art. 64 delle N.T. del PATI regola gli interventi relativamente alle “opere incongrue” e che lo stesso articolo individua le seguenti direttive per la formazione del P.I..

“Il P.I. potrà integrare e completare l'individuazione operata dal PATI, disciplinando gli interventi relativi alla demolizione delle opere incongrue, all'eliminazione degli elementi di degrado, al ripristino ambientale, nonché il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio”

(ovvero)

.....

.....

Considerato altresì

La proposta della ditta è stata oggetto di particolare studio ed attenzione da parte del Comune il quale è giunto alla conclusione che la proposta stessa appare meritevole di attenzione in quanto

- consente di eliminare da un contesto residenziale un complesso da fabbricati in parte obsoleti e, comunque, estranei al tessuto urbano;
 - di riqualificare un'area riportandola alla sua originaria destinazione di Zona Residenziale ;
 - che.....
- che la proposta prevede in particolare il reperimento degli standard (verde e parcheggio) previsti dalla legge;

- e che, quindi, in considerazione di questi particolari aspetti, il presente accordo, acquisisce sicuramente i contenuti di "rilevante interesse pubblico" di cui all'art. 6 della citata L.R. 11/2004.

Tutto ciò premesso e considerato tra le parti si conviene quanto segue.

Art. 1 - Rapporti con il P.I.

Il presente accordo costituisce parte integrante del P.I. ed è condizionato all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 18 della LR n. 11/2004.

Art. 2 - Impegni reciproci

Il Proponente prende atto e condivide gli obiettivi e gli obblighi contenuti nelle premesse e considerazioni di cui sopra e si impegna fin d'ora,

- a partecipare alla fase successiva di concertazione relativa alla definizione, in coerenza con gli obiettivi sopra riportati, degli interventi di cui al presente accordo con particolare riguardo alla demolizione delle opere incongrue e alla quantificazione degli standard pubblici e all'esecuzione delle strade di accesso, nonché gli obblighi di carattere economico da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Fontaniva, consapevole che il successivo accordo (PUA) dovrà definire nell'ambito dei contenuti di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004 (comma 2):
 - gli obblighi ulteriori da assumere verso il comune in ordine agli articoli 35 (perequazione urbanistica) del PATI ;
 - le opportune garanzie a tutela degli impegni assunti..

Si impegna altresì,

- a portare a conoscenza esplicitamente i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo;
- a prevedere negli atti di trasferimento, qualora avesse a determinarsene la condizione, l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli obblighi di cui al presente accordo.

Il Comune di Fontaniva si impegna:

- a trasferire integralmente i contenuti del presente accordo nel P.I.;
- a sottoporre il presente accordo al vaglio del Consiglio Comunale per l'adozione e successiva approvazione, conformemente alla procedura prevista dall'art. 18 della LR n. 11/2004;
- ad avvenuta efficacia del P.I., ad adottare il relativo P.U.A.;

La Parte Privata e il Comune di Fontaniva si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto del presente accordo preliminare saranno riportati nell'accordo definitivo che sarà stipulato fra le stesse parti ad avvenuta approvazione del P.I. con le integrazioni e gli affinamenti che lo stesso P.I. introdurrà.

Art. 3 - Attuazione dell'accordo e flessibilità

L'attuazione delle previsioni del presente accordo, una volta approvato il P.I., avrà luogo mediante l'ordinario procedimento edilizio a mezzo di uno o più "Permessi di costruire" previo convenzionamento del PUA di cui all'articolo 19 della L.R. 11/2004 .

Il P.U.A. definirà in dettaglio i contenuti di cui al presente accordo conformemente ai contenuti previsti dagli elaborati progettuali elencati al comma 2 dell'art. 19 L.R. 11/2004.

Art. 4 – Inadempienze

Qualora la Parte privata rinunci a partecipare alle fasi successive previste nel presente accordo e in particolare non avesse a sottoscrivere l'accordo definitivo di cui al precedente art. 2 ovvero non presentasse il P.U.A. entro 120 gg. dall'approvazione del P.I. o comunque non sottoscrivesse la convenzione di cui all'art. 19/2 m della L.R. 11/2004, l'Amministrazione si riserva la facoltà, ai sensi dell'art. 17/4 della L.R. 11/04 *"di attivare procedure ad evidenza pubblica cui possano partecipare..... gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologica"....* . ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del PATI.

Nel caso il contenuto e le clausole del presente accordo non fossero state portate a conoscenza degli aventi causa della Parte privata, l'Amministrazione comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte Privata inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Art. 5 - Adempimenti fiscali

S dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

Art. 6 - Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della LR n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 7 - Recesso

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla Parte Privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo, come previsto dall'art. 11, comma 4 della legge n. 241/1990 come modificata dalla legge n. 15/2005.

Art. 8 – Risoluzione di eventuali controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della legge n. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

La presente scrittura consta di facciate n.

La stessa, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Fontaniva

Per la Parte privata

la Società _____ - Il legale rappresentante dott. .

Allegati:

Proposta parte privata contenente:

- Estratto catastale (scala 1/2000) individuanti la proprietà “..... e proprietà comunale;
- Schede rilievo stato di fatto proprietà “.....”;
- Schede progettuali area “.....” ;
- PATI – Estratto “carta delle Trasformabilità” scala 1/5000;

Fabbricati attività produttiva in zona impropria

BOZZA CONVENZIONE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30/1 delle N.T.O. del P.I.

REPUBBLICA ITALIANA

Comune di FONTANIVA - Provincia di PADOVA

Tra i signori

che agisce in atto nella sua qualità di Responsabile dell'ufficio Tecnico e quindi di legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato (....

.....);

.....che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta.....

all'uopo autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione..... N..... in data.....

che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "La Ditta":

PREMESSO CHE:

- l'art. 30 delle N.T.O. del P.I. stabilisce modalità e criteri per il rilascio dei permessi di costruire per l'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale ed industriale, isolati o inseriti in zona impropria;

- la Ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere la concessione del diritto a costruire su un'area di sua proprietà, più avanti individuata nelle sue coerenze catastali, un ampliamento dell'azienda esistente;

- trattandosi di attività definite dal vigente strumento urbanistico (P.I.) come "attività produttive da confermare", il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della presente convenzione;

Premesso altresì che sussistono, per l'attività in oggetto, tutti i seguenti presupposti:

- a) esistenza al 1° ottobre 1983 di un fabbricato adibito ad attività industriale, artigianale, commerciale od alberghiera;
- b) occupazione di area non destinata a pubblici servizi;
- c) esigenza documentata di:
 - riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva aziendale;
 - igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
 - applicazione delle leggi vigenti;
- d) rispetto dei parametri edilizi di legge;
- e) destinazione a parcheggio e/o verde privato di almeno il% (.....per cento) della superficie di pertinenza;
- f) definizione delle modalità di attuazione dell'ampliamento;
- g) garanzie per il rispetto degli impegni assunti;
- h) che l'attività è stata continuativa fin dal 1 ottobre 1983.

Premesso infine che l'ampliamento è stato previsto all'interno di un progetto di razionalizzazione dell'intero complesso produttivo e che lo stesso in particolare prevede la demolizione di tutte le strutture precarie e delle parti non espressamente autorizzate, che il progetto ha risolto le problematiche di tutela ambientale presenti (aria, acqua, rumore, ecc..)

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Viene dato atto che sull'area censita del Comune di Fontaniva al Foglio mappali della superficie di mq..... catastali e reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato destinato ad attività di produzione industriale (o ad attività commerciale), regolarmente autorizzato.

Art. 2 - Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 è destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune ad Z.T.I.O. di cui all'art. 30 delle N.T.O. "come....." e che la stessa area non interessa aree destinate a pubblici servizi.

Art. 3 - La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto, per cui chiede il permesso di costruire, acquisito agli atti del Comune al N..... di prot.; gen. in data..... entro tre anni dal rilascio della concessione.

Art. 4 - Viene dato atto, con il conforto del parere della Commissione Edilizia N..... in data che:

1. la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo (commerciale esistente, alla data del..... è di mq.....;
2. la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq....
3. la superficie lorda del progettato ampliamento è di mq..... della superficie lorda dell'immobile esistente.
4. la superficie lorda dell'immobile esistente mq..... sommata a quella dell'ampliamento in progetto di mq....., forma un totale di mq....., che è inferiore al della superficie del lotto, di cui al punto 1 del presente articolo.
5. che ha inoltre accertato la compatibilità dell'ampliamento con il regime vincolistico definito dal P.I...

Art. 5 - La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area a servizi della superficie di mq..... , pari al della superficie del lotto, a..... , ed a sistemare tale area a proprie cura e spese.

Tale destinazione resterà tale fino al trasferimento dell'attività in zona compatibile. ovvero fino alla cessazione della stessa attività .

Art. 6 - (...) La ditta si impegna a mantenere negli immobili di pertinenza le destinazioni accertate e conseguenti al progetto di ampliamento, fino al permanere dell'attività specifica rilevata.

Art. 7 - La Ditta a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fidejussoria n..... del.....dell'Istituto..... articolata nei seguenti tempi ed importi:

- a) per rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6 relativi all'ampliamento, €..... (euro.....) per un periodo di dieci anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune;
- b) per il rispetto integrale dei seguenti articoli da 9 a 11, relativi all'impegno ad eseguire opere di urbanizzazione, €..... (euro) per un periodo di cinque anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune.

Ad ogni importo di €..... (euro) di lavoro compiuto, su certificato del Tecnico comunale, il Comune è obbligato a sottoscrivere lettera di svincolo parziale per l'importo dei lavori eseguiti.

Art. 8 - La Ditta si impegna, a scomputo della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione, determinato in €..... (euro.....), a realizzare una parte dell'opera di urbanizzazione di cui al successivo articolo 9.

La quota parte del corrispettivo, pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonché alla sistemazione dei luoghi, viene determinata in €..... (euro....).

Art. 9 - Viene concordemente pattuito che, in luogo del versamento in numerario della predetta somma stabilita in €..... (euro.....) di cui al primo comma del precedente articolo 8, la Ditta si impegna a realizzare l'opera pubblica così descritta....., in conformità al progetto che viene allegato sub..... alla presente convenzione per formarne parte contestuale ed integrante, progetto composta da:

- Corografia in scala 1/25.000
- Planimetria in scala 1/1000 o 1/2000 catastale
- Profili longitudinali e trasversali
- Computo metrico estimativo
- Relazione Tecnico finanziaria.

Ai sensi degli articoli 1197 e 1198 del codice civile, la Ditta è tenuta alla garanzia per l'esecuzione dell'opera a perfetta regola d'arte, su collaudo dell'Ufficio Tecnico comunale, al fine dell'estinzione della precedente obbligazione.

Art. 10 - In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 8, il Comune esonera la Ditta al pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 11 – L'intervento di ampliamento è assoggettato a perequazione.
La Ditta inoltre si impegna:

- a) al vincolo decennale dell'immobile alle destinazioni d'uso oggetto della presente convenzione
- b) a non frazionare le superfici coperte
- c) all'adeguamento alla legislazione vigente in materia di inquinamento
- d) a non ospitare lavorazioni insalubri di prima e seconda classe .

Art. 12 - Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre la Ditta, i suoi successori aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del conservatore da ogni analoga responsabilità.

Art. 13 - Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/6/1943 N. 666 e 28/1/1977 N. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI

NORME TECNICHE OPERATIVE

COMUNE DI

Provincia di Padova

VINCOLI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INEDIFICABILITA'

ex art. Norme Tecniche Operative – P.I.

Repubblica Italiana

Il.....

In nel mio studio, sito in innanzi a meNotaio
iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di e residente in ed alla
presenza dei testimoni, aventi i requisiti di legge come mi confermano:

.....

.....

Premesso

- di essere titolari dei seguenti immobili, siti in zona agricola (Z.T.I.O. “ ”) del
Comune di FONTANIVA

(descrizione catastale degli immobili: fabbricati e terreni)

Premesso altresì

- Che il Comune di Fontaniva ha classificato i fabbricati di cui sopra (in tutto.....
o in parte) non più funzionali al fondo agricolo ai sensi della L.R. 11/2004 art.
43/d, il tutto come da allegata scheda di P.I..
- Che è intenzione del titolare dare attuazione alle previsioni di P.I. giusto progetto
presentato il Prot.....
- Che i titolari dichiarano:
 - che tutti i fabbricati di cui alla premessa sono legittimi e conformi alle norme
urbanistiche;

- che i fabbricati sono dotati dei servizi primari (acqua – rete energia elettrica..) e che gli stessi sono collegati alla strada comunale via.....;
- che il sistema di smaltimento dei reflui è conforme alle norme igienico sanitarie vigenti.

Tutto ciò premesso,

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. delle N.T.O. del P.I., la destinazione della costruzione che verrà eseguita sull'immobile alle premesse descritte viene espressamente vincolata ad un uso..... come da progetto sopra richiamato (prot.....).
2. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. delle N.T.O. del P.I. , il fondo catastalmente descritto alle premesse e la cui descrizione si da qui per integralmente riportata viene espressamente sottoposto a vincolo di inedificabilità, in quanto il progetto sopra richiamato assorbe tutta l' edificabilità ammessa dal P.I.
3. I vincoli di cui sopra vengono costituiti sui sensi dell'art. delle N.T.O. del P.I. ; in particolare, quelli di cui ai superiori punti 1 e 2 vengono costituiti fino alla variazione dello strumento urbanistico comunale (P.R.C. - Piano Regolatore Comunale).
4. I vincoli di cui sopra hanno carattere reale, per cui, a richiesta di chiunque, potranno essere trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con espresso esonero, per il Signor Conservatore, da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.
5. Le spese e tasse tutte, inerenti e conseguenti al presente atto, saranno a carico della parte comparente.
6. Ai sensi e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985, n. 52 si dichiara:
 - a) da parte di..... che i beni oggetto del presente atto sono di loro titolarità esclusiva;

E, richiesto, io Notaio ho ricevuto quest'atto, che, iscritto da persone di mia fiducia su un foglio per..... facciate, ho letto, presenti i testimoni, ai comparenti, che lo approvano e lo firmano qui di seguito, con i testimoni e con me Notaio.

F.to.....

**COMUNE DI FONTANIVA
(PD)**

P.R.C.: PIANO DEGLI INTERVENTI

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO (schema)

Oggetto: **Piano degli Interventi**

Rif. Catastale fg..... mapp.....

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Il sottoscritto..... nato a..... il.....

C.F.:, residente in via.....comune di
Fontaniva provincia di PD..... nella sua qualità
di.....della
società/ente/associazione.....

.....con sede legale a.....

Premesso

- Che il sottoscritto è proprietario dell'area ubicata in comune di Fontaniva ed identificata catastalmente al foglio.....mappali....., di mq.....di superficie;
- Che l'area sopra descritta è classificata nel P.A.T., Carta della Trasformabilità come segue:
- Che il comune di Fontaniva , nell'ambito del processo di concertazione ha espresso la volontà di far partecipi i cittadini alle scelte urbanistiche del Piano degli Interventi;
- Che, pertanto, il sottoscritto ha presentato, nell'ambito del processo di partecipazione di cui sopra, una dettagliata proposta di trasformazione dell'area di proprietà di cui sopra, proposta che si intende così sintetizzata:

.....

.....
come risulta dai seguenti elaborati allegati al presente atto:

- ✓ Estratto P.A.T.I.
- ✓ Estratto P.I. /P.R.G.
- ✓ Proposta operativa (planimetria scala 1/500);
- ✓ Relazione (con documentazione fotografica).

Tutto ciò premesso

il sottoscritto si obbliga

- 1)a realizzare la proposta come sopra descritta,
- 2)a sottoscrivere, ove richiesto dal comune, apposita convenzione urbanistica e a procedere a propria cura e spesa alla relativa registrazione e trascrizione;
- 3)a cedere al comune le aree (park – verde) per opere di urbanizzazione completate e collaudate, frazionate. Il tutto a cura e spese del sottoscritto;
- 4)a corrispondere al comune la quota parte del plusvalore delle aree conseguenti alle nuove destinazioni urbanistiche dell'area (perequazione art 35 L.R. 11/2004) secondo le modalità e le determinazioni stabilite dal comune in attuazione dell'art. 4 delle N.T.O. del P.I..

prende atto

- 5)che trascorsi cinque anni, dalla sottoscrizione del presente atto unilaterale d'obbligo, la previsione urbanistica in oggetto si intende decaduta (art. 18/7 L.R. 11/2004);
- 6)che, pertanto, entro tale data dovranno essere iniziati i lavori di costruzione delle opere oggetto della proposta di trasformazione urbanistica sopra descritta;
- 7)che gli importi versati in conto "perequazione" verranno a costituire un fondo per la realizzazione della seguente opere pubblica:

.....

.....

Tutto ciò premesso e acquisito

Il sottoscritto allega, alla firma del presente atto unilaterale d'obbligo, polizza fidejussoria di €..... quale garanzia degli obblighi tutti sopra dichiarati.

La polizza fidejussoria sarà svincolata, anche parzialmente, alla attuazione degli obblighi assunti a favore del comune (di cui ai seguenti punti precedentemente descritti):

- punto 1
- punto 2
- punto 3
- punto 4
- punto 5
- punto 6

Fontaniva,

L.C.S.

.....
.....