COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA

PROVINCIA DI ROVIGO

P.I. 2023

Variante parziale/puntuale n. 2 al Piano degli interventi (P.I.)

All.02 NORME TECNICHE OPERATIVE

L SINDACO:
Natale Pigaiani

RESPONSABILE UFFICIO TECNICO:
Natale Pigaiani

.

TECNICO INCARICATO:
Arch. Lino De Battisti

DATA: marzo 2023

Adottato in Consiglio comunale
In data..**28/03/2023**..delibera n..**2**…
Approvato in Consiglio comunale
In data..**18/06/2024**..delibera n.**13**….

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 4
Art. 1 Generalità 4
Art. 2 Finalità del P.I. 4
Art. 3 Elaborati della variante 5
Art. 4 Applicazione del P.I. 6
TITOLO II - MODALITÁ DI ATTUAZIONE DEL P.I. 7
Art. 5 Attuazione del P.I. 7
Art. 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati (art. 6 L.R. 11/04) 11
Art. 7 Ambiti disciplinati da schede normative 11
Art. 8 Aree con piani attuativi approvati 12
Art. 9 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale 12
Art. 10 Suddivisione del territorio in tessuti insediativi 13
TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÁ 14
Art. 11 Aree per servizi e dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi 14
Art. 12 Monetizzazione e collocazione delle aree a standard secondari 17
Art. 13 Monetizzazione delle aree a parcheggio 18
Art. 14 Opere di urbanizzazione 18
Art. 15 Norme di tutela idraulica e idrogeologica 19
Art. 16 Compatibilità geologica ai fini edificatori 19
Art. 17 Parcheggi privati 20
Art. 18 Disposizioni generali relative all'edificabilità 20
TITOLO IV - DEFINIZIONI E PARAMETRI 21
Art. 19 Definizioni di limiti e distanze 21
Art. 20 Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente 23
Art. 21 Destinazioni d'uso per le zone residenziali 24
Art. 22 Destinazioni d'uso per le zone produttive –(direzionale-turistico-ricettivo) 24
Art. 23 Destinazioni d'uso per le zone commerciali 25
Art. 24 Destinazioni d'uso per le zone rurali 25
Art. 25 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante 25
TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE 27
Art. 26 ZTO "A" Centro storico 27
Art. 27 ZTO AS – Zona ambientale di salvaguardia 27
Art. 28 Recupero del patrimonio edilizio esistente 29
Art. 29 Modalità di intervento nel patrimonio edilizio esistente 30
Art. 30 Categorie di intervento nel patrimonio edilizio esistente 32
Art. 31 Zone B 1– Zone residenziali di completamento con residui ambientali 36
Art. 32 Z.T.O. B2– Zona residenziale di completamento 36
Art. 33 Z.T.O. C1– Zona residenziale estensiva di completamento 37
Art. 34 ZTO C2 – Zona residenziale di espansione 38
Art. 35 ZTO C3 – zona di P.E.E.P. approvato 39
Art. 36 ZONA C4 – zone con strumenti attuativi approvati 39
TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO 40
Art. 37 ZTO D1 – zona produttiva esistente 40
Art. 38 Z.T.O. D2 – Zona produttiva di progetto 41
Art. 39 Z.T.O. D3– Zona industriale esistente di mantenimento 41
Art. 40 Z.T.O. D4 –attività produttive puntiformi 42

Art. 41 Z.T.O. D5– attività produttive e terziarie confermate ex L.R. 11/87 43
Art. 42 Z.T.O. D6– Zona per attrezzature commerciali e terziarie con P.U.A. confermato 43
Art. 43 Z.T.O. D7 – Zona produttiva agroindustriale 44
Art. 44 ZONA PRODUTTIVA FER (fonti energia rinnovabile) 46
TITOLO VII - SISTEMA RURALE 47
Art. 45 - Z.T.O. E - Agricola 47
Art. 46 Z.T.O. N.R.A. – Nuclei residenziali in ambito agricolo 49
Art. 47 Z.T.O. N.E.D. – Nuclei di edificazione diffusa 49
Art. 48 Tipologie rurali semplici 51
Art. 49 Aggregazione rurali ambientali 52
Art. 50 Allevamenti zootecnici intensivi e strutture agricolo produttive 52
Art. 51 Edifici soggetti a cambio di destinazione d'uso puntualmente individuati 54
TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE 55
Art. 52 Z.T.O. F1 – Aree per l'istruzione 55
Art. 53 Z.T.O. F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo 55
Art. 54 Z.T.O. F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport 56
Art. 55 Z.T.O. F4 – Parcheggi pubblici 57
Art. 56 Zone per attracco fluviale 57
Art. 57 Zone per attrezzature stradali 58
Art. 58 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico 59
Art. 59 Vincolo monumentale (edifici con vincolo diretto) 60
Art. 60 Ville Venete (IRV) 61
Art. 61 Viabilità esistente e di progetto- piste ciclabili e fasce di rispetto stradale 61
Art. 62 Elettrodotti e fascia di rispetto 64
Art. 63 depuratori e fascia di rispetto 64
Art. 64 Cimiteri e fascia di rispetto 65
Art. 65 Gasdotti e fasce di rispetto 66
Art. 66 Cave e fasce di rispetto 66
Art. 67 Idrografia e fascia di rispetto 67
Art. 68 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004 68
Art. 69 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. g), D.Lgs 42/2004 (destinazione forestale) 68
Art. 70 Vincolo a destinazione forestale : L.R. n. 52/78 69
Art. 71 Ambiti di Parchi e riserve naturali 70
Art. 72 Vincolo militare 70
Art. 73 Vincolo sismico 71
Art. 74 Area pericolosità idraulica in riferimento al PAI 71
Art. 75 Zone di tutela e Fasce di rispetto (ex art. 41 L.R. 11/04) 72
Art. 76 Valori e tutele naturali: rete ecologica 73
Art. 77 Verde privato 75
Art. 78 Coni visuali 75
TITOLO X - PEREQUAZIONE URBANISTICA 77
Art. 79 Le aree di trasformazione urbanistica 77
TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE 80
Art. 80 Misure di mitigazione e compensazione ambientale 80
Art. 81 Verifica di assoggettabilitá a V.A.S. e Vinca 80
Art. 82 Criteri di verifica e modalità di monitoraggio V.A.S. 80

Art. 83 Energia prodotta da fonti rinnovabili 81
TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI 82
Art. 84 Convenzioni 82
Art. 85 Deroghe 82
Art. 86 Disposizioni transitorie 82
Art. 87 Tolleranze 82
Art. 88 Norme abrogate 82

ALLEGATO: SCHEMA DI CONVENZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Generalità

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

Art. 2 Finalità del P.I.

1. Il presente Piano degli Interventi (P.I.) attua il Piano di Assetto del Territorio Comunale approvato in conferenza dei servizi e ratificato dalla G.R. del Veneto con deliberazione n. 396 del 28.03.2017 e pubblicato sul BURV n. 38.
2. L'art. 48 della L.R. n. 11/04 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004 stabilisce che il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente assume il valore e l'efficacia di Piano degli Interventi (PI), per le soli parti compatibili con il PAT, fino all'approvazione del primo PI, da redigersi nel rispetto dei contenuti dello stesso;
3. Con delibera di Consiglio Comunale n.23 del 12.07.2018 è stata approvata la prima variante al PI che ha contemplato la riclassificazione di aree edificabili in zone senza potenzialità edificatorie ai sensi dell'art. 7 della legge regionale n. 4 del 2015 (varianti verdi).
4. Con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 29.12.2020 è stata approvata la variante al P.A.T. di adeguamento alla L.R. 14/17 (contenimento del consumo di suolo).
5. La presente variante n. 2 è parziale e puntuale in quanto non contempla tutti i tematismi previsti dagli artt. 17 e 44 della L.R. n.11/2004, coerentemente con il documento preliminare (documento del Sindaco), illustrato nella seduta di C.C. n. 2 del 01.03.2023.
6. Essendo la presente variante parziale e puntuale, nel caso di contrasto con lo strumento urbanistico vigente, ad eccezione per le varianti puntualmente individuate e normate, prevale quanto normato dal vigente strumento urbanistico.
7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. n. 11/2004. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 della L.R. n. 11/2004 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30 della L.R. n. 11/2004.

Art. 3 Elaborati della variante

1. Gli obiettivi e i contenuti della seconda variante al Piano degli Interventi del Comune di Giacciano con Baruchella sono contenuti nella Relazione Programmatica.

2. Il progetto di piano è rappresentato da una serie di elaborati grafici ed illustrativi/descrittivi riferiti, per successivi approfondimenti di scala, all'intero territorio comunale, corrispondenti al seguente elenco:

   a) Elaborati grafici di progetto :

   Elaborato C1 - Zonizzazione intero territorio (sc. 1:5.000);

   Elaborato C2 - Zonizzazione intero territorio (sc. 1:5.000);

   Elaborato C3 – Zonizzazione intero territorio (sc. 1:2.000);

   Elaborato D1- Zone significative (sc. 1:2.000);

   Elaborato E - Vincoli e tutele -(scala 1:10.000);

   b) Elaborati descrittivi e normativi di progetto:

   Elaborato 01 - Relazione Programmatica;

   Elaborato 02- Norme Tecniche Operative (NTO);

   Elaborato 03- Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA);

   Elaborato 04 - Registro Elettronico dei crediti edilizi (RECRED);

   c) Elaborati di consultazione:

   Tav. di Individuazione varianti

   d) elaborati di competenza di approvazione sovracomunale:

   Elaborato 05 – Verifica della valutazione di incidenza (VINCA);

   Elaborato 06 – Verifica della valutazione ambientale strategica (VAS)

   Elaborato 07 – Verifica della valutazione di compatibilità idraulica (VCI);

   e) Elaborati informatici:

   Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l’aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché gli elaborati di progetto.

   Gli elaborati non modificati con la presente variante n. 2 al PI, rimangono efficaci come approvati dalle rispettive varianti agli strumenti urbanistici

3. Tutte le indicazioni cartografiche e normative del vigente P.R.G. (che ha acquistato valenza di piano degli interventi) che non vengono modificate negli elaborati di variante al P.I. rimangono efficaci.

4. Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, le previsioni urbanistiche previste nelle tavole di maggior dettaglio (esempio scala 1:2000) prevalgono sempre su quelle previste nelle tavole di minor dettaglio (esempio scala 1:5000).

5. Qualora vi fossero discordanze tra planimetrie generali e schede normative prevalgono le prime per le indicazioni di carattere generale (perimetri, viabilità, etc), le seconde per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, etc.).

6. Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.
7. I dati dimensionali dello stato di fatto riportati sulle Schede Normative relative agli interventi di trasformazione, derivano da un rilievo di tipo urbanistico del territorio ed hanno la funzione di dare la consistenza dell'oggetto schedato. Nel caso di discordanze, ai fini del progetto saranno da ritenersi validi i dati derivanti dal rilievo effettivo.
8. Le destinazioni urbanistiche (zonizzazione) di zona vanno rilevate dalla lettura contestuale delle tavole in scala 1:5000 e 1:2000.
9. L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a quanto previsto dal PI, a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
10. Negli elaborati grafici del PI sono indicati i limiti delle aree di vincolo ex lege e delle fasce di rispetto (stradale, idraulico, paesaggistico, etc.). Le predette grafie devono intendersi come indicative, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo. Detta norma vale anche per le fasce di rispetto non indicate graficamente nel PI, ma determinate dall'Ente di tutela, che non costituiscono variante al piano. Per quanto non indicato nelle tavole del PI riguardo: vincoli, tutele e compatibilità, si fa riferimento a quanto previsto dalle tavole e norme del P.A.T. e alle norme sovraordinate di riferimento.
    Salvo quanto previsto dalle norme sovraordinate di riferimento, in caso di difformità tra le grafie del P.A.T. e del PI, prevalgono queste ultime.

Art. 4 Applicazione del P.I.

1. Il PI si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni delle tavole di progetto.
2. Per garantire nel tempo l'adeguatezza del quadro conoscitivo e la sostenibilità dello sviluppo programmato dal P.A.T. e, all'occorrenza, adottare le opportune misure di riequilibrio, è previsto un programma di monitoraggio periodico da realizzarsi in coerenza con quanto stabilito all'interno del Rapporto Ambientale della V.A.S. afferente al P.A.T.
3. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive (SUAP):
4. Per le attività produttive in zona propria ed impropria trova integrale applicazione la L.R. 55/2012.
5. Le procedure per le pratiche SUAP fanno riferimento al DPR 160/2010, combinato con quanto disposto dalla L.R. 55/2012 e dalle relative note esplicative di cui alla circolare n. 1 del 20 01 2015.

TITOLO II - MODALITÁ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

Art. 5 Attuazione del P.I.

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

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

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

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

9. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano degli Interventi:
   i piani di iniziativa pubblica/privata, o congiuntamente di iniziativa pubblica e privata comprendenti:
   a) il Piano Particolareggiato (P.P.) di cui alla L. 1150/1942;
   b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della L.S.167/62 e successive modificazioni;
   c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della L.S. 865/71;
   d) il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) previsto dall'art. 28 della L. 457/78;
   e) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
   f) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).;
   g) il Programma Integrato.

10. Rispetto al PI gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del proprio perimetro (ex art. 11, comma 2, L.R. n. 61/85), con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, se non indicate esplicitamente come vincolanti dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzioni delle superfici per servizi.

11. Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono Variante al P.I.

12. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono prevedere modifiche con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
   a) la densità massima territoriale o fondiaria;
   b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiario;
   c) l'altezza degli edifici;
   d) la lunghezza delle fronti.

13. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono Variante al PI.

14. Le superfici degli ambiti di P.U.A. dovranno essere verificate e definite in sede di redazione dello strumento attuativo con rilievo che attesterà i valori reali; verranno di conseguenza aggiornate le quantità edificatorie in base all'indice di edificabilità territoriale e a quello di superficie coperta massima.

15. Per aree di espansione a destinazione residenziale previste dal P.I. aventi una capacità edificatoria inferiore o uguale a mc. 3000, l'Amministrazione può concedere l'attuazione degli interventi tramite intervento unitario, così come disciplinato dall'art. 3 delle presenti N.T.O., ovvero se sussistono i requisiti, mediante permesso di costruire convenzionato di cui alla L. n. 164/2014. In ogni caso dovranno essere ricavati gli standard di cui all'Art. 11 delle presenti N.T.O.

16. Per i nuovi Piani Urbanistici Attuativi la relativa convenzione urbanistica dovrà essere redatta secondo lo schema di convenzione indicativo allegato alle presenti N.T.O.

2. PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO (PIAMO GUIDA)

1. Il progetto di coordinamento urbanistico è lo strumento volto a garantire l'unità formale e funzionale dell'intervento attuato anche per stralci funzionali. Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità e non sia diversamente prescritto nelle tavole e norme di PI, può essere redatto per iniziativa pubblica o privata e non è sostitutivo al PUA.

2. Il P.U.A. può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a Piano urbanistico attuativo obbligatorio. In tal caso dovrà essere predisposto un apposito piano, di carattere preliminare, contenente previsioni di massima estese a tutta la zona assoggettata dal P.I. a Piano urbanistico attuativo.

3. Il Progetto di coordinamento urbanistico dovrà contenere gli elaborati grafici necessari a dimostrare il raggiungimento dell'obiettivo del piano, ovvero verificare la congruenza dello stralcio proposto rispetto al disegno complessivo dell'area in modo da assicurarne la fattibilità in termini di accessibilità e realizzazione delle aree a standard.

4. Il Piano attuativo relativo allo stralcio dovrà prevedere ed assicurare la realizzazione delle aree a servizi, gli idonei volumi di invaso a garanzia dell'invarianza idraulica e le attrezzature relative al proprio ambito di intervento, in modo tale da risultare completo e funzionale.

5. Il Progetto di Coordinamento Urbanistico sarà recepito dall'Amministrazione Comunale ed approvato dal Consiglio Comunale.

6. L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni relative a P.U.A., ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti; in tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

3. PROGETTAZIONE UNITARIA - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Il PI, fatto salvo quanto dettato dall'Art. 18 bis della L.R. n.11/2004, definisce aree che per loro caratteristiche e dimensioni non necessitano di piano urbanistico attuativo, ma dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.

2. Il progetto unitario, presentato dagli aventi diritto secondo quanto previsto dall'Art. 20, comma 6, della L.R. n.11/2004, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di titoli abilitativi afferenti agli interventi edilizi o urbanistici e quindi, piano guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico. E' ammessa l'attuazione anche per stralci; in tal caso il rilascio di ciascun singolo permesso di costruire avverrà previa verifica del rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato.

3. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate, fatto salvo l'interesse pubblico prevalente. La progettazione unitaria si rende indispensabile nelle aree in cui è prescritta per tutte le opere che riguardino l'inserimento e la modifica dei volumi, della sagoma e del sedime degli edifici esistenti, per il loro ampliamento nonché per le nuove edificazioni.

4. L'ambito soggetto ad intervento unitario non necessita di strumento urbanistico attuativo; tuttavia si rende necessario il reperimento delle dotazioni di aree di cui agli articoli 31 e 32 della L.R. n.11/2004. Non vige l'obbligo di ricavare nuove dotazioni territoriali solo nel caso di ricomposizioni volumetriche esistenti che non comportano aumento della capacità insediativa (nuovi abitanti teorici).

5. Negli ambiti soggetti a progetto unitario il costo delle eventuali dotazioni pubbliche poste a carico dei soggetti richiedenti in forza della specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale (è ammesso l'utilizzo dell'atto unilaterale d'obbligo) è scomputabile, per le categorie omogenee di cui all'Art. 16, commi 7, 7-bis e 8, del D.P.R. n. 380/2001, dal contributo per il rilascio del titolo abilitativo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
6. E' facoltà del Comune richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di PI qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'ambito oggetto di intervento ed eventualmente delle aree limitrofe.
7. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'Art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001.

4. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. L'intervento edilizio diretto è finalizzato alle trasformazioni edilizie e urbanistiche previste dalle leggi in materia ed è ammesso in tutti i casi in cui l'edificazione non sia obbligatoriamente preceduta dall'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo.
2. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:

   a. attività edilizia libera;

   b. attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativi ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i;
3. Gli elaborati dell'intervento edilizio diretto coincidono con quelli del titolo abilitativo od autorizzazione che lo rendono possibile; essi sono indicati nel DPR n.380/2001 e nel Regolamento Edilizio.

5. PIANI ATTUATIVI DECADUTI AI SENSI ART.13 ,C. 14, L.R.14/2017 ARTT.18,C. 7BIS E 33 L.R.11/2004

1. L'art. 18 della L.R. n. 11/2004 stabilisce che:

   -Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all' 'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. 11/04.

   -In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste di commi da 2 a 6.

   -Nelle aree esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza. "

   -Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell 'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001".

6. DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

1. Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone territoriali omogenee diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media ponderata degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità.

2. Per le costruzioni su lotti in confine con zone urbanistiche di diversa tipologia, dovranno essere osservate distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona su cui si effettua l'intervento, nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente.

Art. 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati (art. 6 L.R. 11/04)

1. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi, previsti dall'art. 6 della L.R. n.11/2004, sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

2. Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico PI, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientali.

3. Le proposte di Accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del P.I. e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli Accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del P.I. e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato/approvato.

4. Si richiamano in questa sede le disposizioni dell'art. 17 della Legge n. 164/2014 di conversione del cd. Decreto Legge Sblocca Italia (DL n. 133/2014), che modifica l'art. 16 del DPR 38/01, in riferimento all'attuazione dei permessi di costruire convenzionati.

5. In caso di contrasto tra quanto individuato negli elaborati della presente Variante n. 2 al P.I. e gli elaborati contenuti negli accordi pubblico-privati approvati in Consiglio Comunale, prevalgono questi ultimi.

Art. 7 Ambiti disciplinati da schede normative

1. Per particolari ambiti territoriali la disciplina degli interventi, in attuazione del P.I., avviene attraverso schede normative con previsioni particolareggiate, all'interno delle quali sono indicati i comparti, le aree e le opere di urbanizzazione mancanti, gli edifici da destinare a demolizione, restauro o ristrutturazione, il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse sugli spazi pubblici, le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici e/o altre norme puntuali di P.I., saranno inoltre indicati gli interventi ammessi prescrittivi e quelli indicativi.

2. Le schede normative sono predisposte sia per ambiti soggetti ad intervento diretto che per ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo PUA, Progettazione Unitaria/permesso di costruire convenzionato o progetto di coordinamento urbanistico. L'ambito di intervento coincide con quello indicato nella scheda stessa (salvo diverse indicazioni indicate nella stessa).

3. Gli interventi sugli edifici esistenti, compreso il cambio d'uso e gli ampliamenti, sono attuati attraverso atti autorizzativi, mentre gli ampliamenti e le nuove edificazioni sono attuati attraverso interventi diretti con convenzioni attuative o atti unilaterali d'obbligo per l'esecuzione obbligatoria di tutte le opere di urbanizzazione mancanti.

4. Al fine di promuovere l'avvio degli interventi previsti dalle schede normative, il Comune potrà attivarsi autonomamente per eseguire le opere di urbanizzazione che fossero ritenute strategiche per innescare i processi di trasformazione da parte dei privati. L'onere sostenuto per l'esecuzione di detti lavori verrà recuperato, a posteriori e sulla base dei costi reali, all'atto del rilascio delle relative autorizzazioni con convenzioni attuative, all'interno dei comparti.

Art. 8 Aree con piani attuativi approvati

1. Nelle aree residenziali o produttive in cui esiste alla data di adozione del P.I. un piano urbanistico attuativo convenzionato, l'edificazione è regolata dalle norme vigenti all'atto del convenzionamento.

2. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso.

3. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

5. Per i P.U.A. convenzionati non ancora decaduti, l'applicazione dei nuovi indici di zona, qualora assegnati dal P.I., è condizionata all'adozione di una specifica variante di adeguamento del P.U.A. vigente, con conseguente riconvenzionamento del medesimo.

6. Per i P.U.A. attuati, ossia per i quali è intervenuto il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione collaudate in forza della convenzione, il P.I. può modificare i parametri urbanistico-edilizi e quindi introdurre nuove modalità attuative, da assoggettare a nuovo convenzionamento qualora richiedenti dotazioni integrative di servizi.

7. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

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

1 Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (Prontuario), di cui all'art. 17 della LR 11/2004, contiene indicazioni e prescrizioni per la progettazione degli interventi urbanistici, infrastrutturali, impiantistici, edilizi ed ambientali (centro storico e zone agricole) degli interventi di attuazione del PI e costituisce supporto per la corretta progettazione e attuazione urbanistica ed edilizia.

2 Il Prontuario contiene sia norme a carattere imperativo, sia indirizzi per la progettazione e la realizzazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio comunale.

3 In sede di redazione, valutazione e approvazione dei progetti degli interventi pubblici e privati, le disposizioni del Prontuario devono essere obbligatoriamente considerate e devono essere espressamente motivate eventuali diverse soluzioni che si discostino dalle stesse.

4 Le disposizioni del Prontuario hanno natura regolamentare. Le disposizioni a carattere non imperativo e cogente, possono essere modificate con delibera del Consiglio comunale, senza che ciò costituisca variazione del PI e non sono quindi assoggettate alla procedura di variazione del piano stesso.

Art. 10 Suddivisione del territorio in tessuti insediativi

1. Il presente P.I. suddivide il territorio comunale di Giacciano con Baruchella in tessuti insediativi.
2. I tessuti insediativi individuati vengono declinati in sistemi, di seguito elencati:

- SISTEMA RESIDENZIALE
- SISTEMA PRODUTTIVO-(DIREZIONALE-TURISTICO/RICETTIVO-COMMERCIALE)
- SISTEMA RURALE
- SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÁ

Art. 11 Aree per servizi e dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi

AREE PER SERVIZI

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse comune.
2. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parchi, orti botanici, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.
3. La dotazione minima di aree destinate a standard urbanistici primari e secondari deve soddisfare quanto previsto nel dimensionamento di ciascun ATO del Comune di Giacciano con Baruchella, ai sensi degli artt.31 e 32 della LR n.11/2004, destinando a ciascun abitante teorico uno standard urbanistico pari a 30 mq./abitante.
4. Ai sensi dell'art. 31, comma 8, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo.
5. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:

STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
Art. 31 comma 3a LR n.11/2004	30 mq/abitante
1) Standard urbanistici primari	10 mq/abitante
2) Standard urbanistici secondari	20 mq/abitante
Art. 31 comma 2e LR n.11/2004	
PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale:	Comunque spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con le destinazioni di cui all'art. 32, c.4 L.R 11/04: 3 ha oppure > 50.000 mc	10 mq/abitante di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2) fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004

STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
Art. 31 comma 3b LR n.11/2004	
Industria ed artigianato	10 mq/100 mq superficie della singola zona
Art. 31 comma 3c LR n.11/2004	
Commercio e direzionale	100 mq/100 mq superficie lorda di pavimento e quanto previsto al Capo V LR n.15/2004 per le attività commerciali
Art. 31 comma 3d LR n.11/2004	
Turismo	15 mq/100 mc.
Insediamenti all'aperto	10 mq/100 mq
Nei Centri Storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.	
Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di aree a parcheggio stabilite dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" e dalle presenti N.T.O.	

DIMENSIONAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

6. Si specifica inoltre, che ai sensi dell'art. 31, comma 8, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo.

7. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.V 11/2004. Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37 della L.R. 11/2004.

8. I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria.

9. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. per ogni abitante teorico insediabile ai sensi dell'art 32 della L.R. 11/2004.

10. Nel caso in cui, nell'ambito del P.U.A., non siano individuati standards secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal P.I., o in alternativa acquisite dall'Amministrazione comunale previa la monetizzazione del relativo valore che viene determinato, tramite apposita deliberazione, ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/2004.

11. Il conseguimento degli standard, di cui al presente articolo, è assicurato con la cessione di aree o vincolo di destinazione d'uso pubblico; può essere in parte assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

12. La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è gratuita e regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme.

13. Nel caso di un P.U.A., le cui opere di urbanizzazione non vengono cedute all'Amministrazione comunale, queste ultime possono rimanere completamente di proprietà privata, con i relativi oneri completamente a carico del lottizzante.

14. Il valore delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard. Lo scomputo dal contributo di urbanizzazione è possibile per:

    a) le opere di urbanizzazione primaria;

    b) le opere di urbanizzazione secondaria quando le aree sono reperite ed attrezzate.

15. La monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non consente alcun scomputo.

16. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento, che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione.

17. In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento dell'area a destinazione omogenea di zona soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.

18. In caso di utilizzazione dell'indice Fondiario, nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
19. Per le infrastrutture viarie appartenenti alla rete principale e alla rete secondaria, le fasce di rispetto stradali non sono utilizzabili a verde pubblico, così come prescritto dall'Art. 43 delle Norme Tecniche del P.T.C.P. della Provincia di Rovigo.
20. E' facoltà dell'Amministrazione comunale, relativamente alle aree di centro storico, piani di recupero e/o particolareggiati nonché per i Beni Culturali e Ambientali, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e servizi non reperibili all'interno degli ambiti. In tal caso si farà riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate. Sarà a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici previsti dallo strumento generale.
21. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004.
22. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
23. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
24. Il valore delle aree e delle opere vincolate ad uso pubblico realizzate in funzione degli insediamenti commerciali, direzionali e turistici ai sensi del presente articolo non è detraibile dal contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di rilascio del titolo abilitativo secondo le procedure del D.P.R. 380/2001.
25. Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di aree a parcheggio stabilite dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" e dalle presenti N.T.O.

Art. 12 Monetizzazione e collocazione delle aree a standard secondari

1. E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. A tal fine annualmente il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione, fermo restando che la realizzazione delle opere è soddisfatta dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria da effettuarsi all'atto del rilascio del permesso di lottizzare.
3. Quando il perimetro della zona soggetta a PUA, progetto di coordinamento urbanistico o intervento unitario preventivo comprende aree a standard e/o la viabilità di progetto è da intendersi che questa dovrà essere realizzata e ceduta nel contesto del piano attuativo della zona stessa.

Art. 13 Monetizzazione delle aree a parcheggio

1. Nelle aree a prevalente destinazione residenziale, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere la monetizzazione delle aree a parcheggio qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree.
2. La quantificazione delle somme da corrispondere al Comune deve comprendere il costo, al valore di mercato, per l'acquisizione delle aree di sosta e manovra ed il costo per la realizzazione delle opere.
3. A tal fine annualmente il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione.

Art. 14 Opere di urbanizzazione

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

   Nello specifico gli interventi sono principalmente i seguenti:

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

f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport (compresi impianti sportivi di quartiere), i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
g) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi, compresi i mercati di quartiere;
h) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopedonali urbani ed extra urbani;
i) gli elementi di riqualificazione urbana.

Art. 15 Norme di tutela idraulica e idrogeologica

1. Al fine di realizzare una dinamica dell'uso del suolo rispettosa dei principi di salvaguardia idrogeologica e di riduzione del rischio idraulico, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni acquisite, nonché in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R. n° 2948 del 06/10/2009, le nuove urbanizzazioni, la modifica in corso d'opera delle esistenti e la costruzione di complessi immobiliari anche se privi di strumento attuativo, potranno avere luogo previa autorizzazione idraulica degli Enti competenti.
2. Sulla base di dette norme è quindi necessario valutare la compatibilità idraulica dei nuovi strumenti urbanistici; in particolare la procedura deve essere applicata "agli strumenti urbanistici generali o varianti generali o varianti che comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico". Dalla valutazione si deve desumere "che non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico né viene pregiudicata la possibilità di riduzione attuale e futura di tale livello".
3. La valutazione deve indicare "le misure compensative introdotte nello strumento urbanistico ai fini del rispetto delle condizioni esposte".
4. Gli interventi, sia puntuali, che di trasformazione urbanistica dovranno attenersi a quanto previsto dalla compatibilità idraulica approvata dai consorzi di competenza e dal Genio Civile.
5. In tutto il territorio comunale la pianificazione urbanistica, coerentemente con i livelli di pianificazione di grado superiore, in particolare provinciale, è tenuta a fare sì che le nuove urbanizzazioni non contribuiscano ad aggravare le condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica-idrogeologica.
6. L'attuazione degli interventi dovrà attenersi a quanto delineato dalle direttive e prescrizioni dell'artt. 31 – "Compatibilità geologica ai fini urbanistici, aree a bassa trasformabilità geologica" e 32 -Aree di dissesto idrogeologico delle Norme Tecniche del P.A.T

Art. 16 Compatibilità geologica ai fini edificatori

1. Trattasi della definizione della compatibilità geologica ai fini urbanistici-edificatori che suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione, area non idonea) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del P.A.T. di Giacciano con Baruchella.
2. Tutte le nuove trasformazioni urbanistiche previste dal P.I., oltre alle prescrizioni dettate dalla relativa Valutazione di Compatibilità Idraulica, dovranno pertanto attenersi a quanto delineato dalle direttive e prescrizioni dell'artt. 31 – "Compatibilità geologica ai fini urbanistici, aree a bassa trasformabilità geologica" e 32 -Aree di dissesto idrogeologico delle Norme Tecniche del P.A.T. oltre a fare riferimento all'elaborato Tav. 3 – Carta delle Fragilità del P.A.T., che individua le tipologie di tutela a cui corrispondono le adeguate limitazioni all'attività edificatoria.

Art. 17 Parcheggi privati

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso o con aumento delle unità immobiliari, devono reperire spazi per la sosta ed il parcheggio nella misura di 1mq ogni 10 mc di costruito, anche in spazi scoperti così come previsto dal REC..
2. Per gli edifici commerciali ed assimilabili si dovrà fare riferimento agli standard minimi previsti dalla L.R 50/2012.
3. Per le nuove edificazioni e nei casi di ristrutturazione globale dell'edificio con ricavo di nuove unità, in corrispondenza degli accessi carrai, l'accesso fronte strada dovrà essere arretrato in modo da ospitare un'auto in fase di ingresso. Solo ove ciò non sia possibile, è prescritto l'obbligo di sistemi di automazione degli accessi carrabili.

Art. 18 Disposizioni generali relative all'edificabilità

3. Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone territoriali omogenee diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media ponderata degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità.
4. Per le costruzioni su lotti in confine con zone urbanistiche di diversa tipologia, dovranno essere osservate distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona su cui si effettua l'intervento, nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente.

TITOLO IV - DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 19 Definizioni di limiti e distanze

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

2. *Distanza minima tra edifici:*

   Valgono le norme del D.M. 1444/1968 e quanto prescritto nella disciplina delle singolo Z.T.O.

3. *Distanza minima tra fabbricati con interposta strada:*

   Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
   a. m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
   b. m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
   c. m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.
   d. qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

4. *Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio:*

   La distanza tra pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, non deve essere inferiore:
   a. alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10 nel caso di pareti finestrate;
   b. a m. 3,00 in ogni altro caso.
   c. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3, o con rientranza minore di m. 1,50.

5. *Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici:*

   a. La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque a m. 5 .
   b. Sono consentite distanze inferiori a condizione che sia costituito un vincolo tra i confinanti, da trascriversi a cura degli interessati. Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, fatti salvi i diritti dei terzi.

6. *Distanza dalle strade*

   DENTRO IL CENTRO ABITATO:

   a) Salvo quanto disposto al comma 3 del presente articolo, la distanza non deve essere inferiore a m 5,00.

   b) Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico.

c) Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito, a maggiore o minore distanza, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può imporre la costruzione secondo detto allineamento.

FUORI DAL CENTRO ABITATO:

a) si dovranno osservare le profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada (Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495) e dal Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404

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

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

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

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

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

9. *Distanza dai tracciati delle linee ferroviarie*

a. Valgono le norme previste dal DPR 753/1980.
b. All'interno dei centri edificati o delle zone edificabili previste dal P.I. e già dotate delle opere di urbanizzazione, è possibile derogare alle distanze minime previa autorizzazione ai sensi art. 60 del DPR n° 753/1980.
c. Nella zona E sono ammessi gli interventi di cui all'art. 48, comma 7 ter, lettera e), della L.R. 11/2004, previa autorizzazione ai sensi art. 60 del D.P.R. n° 753/1980.

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

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

11. *Discariche e siti da bonificare:*

    Le nuove abitazioni devono distare almeno ml. 150 dalle pubbliche discariche.
    Le discariche attive sono soggette alla disciplina del D.Lgs. n. 36/2003 e agli artt. 32 e 32 bis della L.R. n. 3/2000; le discariche non più attive devono rispettare quanto previsto dal Piano di Ripristino Ambientale che prevede gli obiettivi e i vincoli della sistemazione ambientale ai sensi dell'Art. 3 dell'Allegato 2 del D.Lgs. n. 36/2003.
    I siti da bonificare devono rispettare quanto previsto dal rispettivo Piano di Bonifica.

12. *Distanza dagli impianti di depurazione pubblica:*

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

13. *Distanza dalle cave:*

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

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

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

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

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

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

    E' comunque fatto salvo quanto previsto dall' art. 41 4 ter della L.R. 11/04.

Art. 20 Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

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

Art. 21 Destinazioni d'uso per le zone residenziali

1. Nelle zone residenziali sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con la residenza (oltre alla residenza stessa) tra cui:
   - Artigianato di servizio: inteso come l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici; a titolo esemplificativo e non esaustivo: acconciatura ed estetica, barbiere, estetista e pedicure, ovvero altri servizi ad es. in ambito medicale, ottico, odontotecnico o a servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia e finiture edili, impiantistica elettrica e termoidraulica;
   - Artigianato artistico: inteso come l'impresa artigiana che opera nei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, che possono comprendere sia realizzazioni di opere di valore estetico (es. lavorazione metalli preziosi, creazioni di ceramiche) oppure attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico;
   - Uffici;
   - Locali di spettacolo e ritrovo;
   - Ristoranti, bar;
   - attività commerciali con superficie di vendita rientrante nei limiti della L.R. 50/2012 e successivo Regolamento;
   - Strutture a carattere ricettivo con le caratteristiche previste dalla L.R. n.11/2013 recante "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto".
   - Attività produttive a condizione che: il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq. con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.; le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno;
2. Le sopracitate tipologie di destinazione d'uso sono sempre consentite purché le stesse non siano moleste e non rechino pregiudizio all'igiene e al decoro. Tutti i nuovi interventi ricadenti all'interno delle zone residenziali, dovranno in ogni caso contenere apposita relazione contenete la Valutazione Previsionale di Clima Acustico di cui alla L. n. 447/1995.
3. Sono pure ammesse le attrezzature stradali complementari quali distributori e relativi spazi di sosta, officine, etc., purché rispondenti agli indici stereometrici di zona. Eventuali ampliamenti dovranno trovare posto inserendosi in maniera organica nel fabbricato esistente.
4. Le destinazioni d'uso vietate in zone residenziali sono:
   - le attività classificate insalubri, al cui riguardo si fa comunque rinvio alla normativa vigente in materia di industrie insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 05/09/1994;
   - tutte le attività che possono recare pregiudizio alla salubrità, all'igiene ed al decoro degli spazi.
5. Nelle Zone delimitate dalla perimetrazione di cui all'atlante Regionale per i Centri storici valgono le norme specifiche dettate dal Piano Particolareggiato per il Centro Storico del Comune di Giacciano con Baruchella

Art. 22 Destinazioni d'uso per le zone produttive –(direzionale-turistico-ricettivo)

1. Tali zone sono riservate esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere industriale o artigianale di produzione, commerciale/direzionali ed alberghiero, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi ed i locali per le mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti, secondo i limiti stabiliti dalla norma di zona.

2. Gli insediamenti commerciali sono in ogni caso consentiti nei limiti e con le caratteristiche previste dalla L.R. n. 50/2012 e dalla D.G.R.V. n.1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012".
3. Gli insediamenti a carattere turistico-ricettivo dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla L.R. 11/2013 e sue modificazioni, Non sono ammesse le attività che possono avere carattere nocivo o pericoloso e il deposito o lo stoccaggio di materie maleodoranti e insalubri.
4. La dotazione di standard della zona dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 31 della L.R. 11/2004 per ciascuna delle diverse destinazioni d'uso produttiva o direzionale o commerciale o alberghiera ed al D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. Nel caso che il Piano Attuativo preveda attività commerciali, per esse dovranno essere rispettati, in aggiunta, anche gli spazi per la sosta previsti dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" .

Art. 23 Destinazioni d'uso per le zone commerciali

1. Tali zone sono riservate esclusivamente alla costruzione di edifici a destinazione commerciale/direzionale/terziario/ricettivo, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature d alloggi destinati agli addetti, secondo i limiti stabiliti dalla norma di zona.
2. Gli insediamenti commerciali compresi le grandi strutture di vendita, nei limiti e con le caratteristiche previste dalla L.R. n. 50/2012 e dalla D.G.R.V. n.1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012".
3. Non sono ammesse le attività che possono avere carattere nocivo o pericoloso e il deposito o lo stoccaggio di materie maleodoranti e insalubri.
4. La dotazione di standard della zona dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 31 della L.R. 11/2004, dovranno essere rispettati, in aggiunta, anche gli spazi per la sosta previsti dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012".

Art. 24 Destinazioni d'uso per le zone rurali

1. Nel territorio agricolo (Z.T.O. E Agricola) sono ammesse, in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T. e dalla L.R. n. 11/2004, le sole destinazioni d'uso connesse all'attività agricola, siano esse destinate alla residenza che a strutture agricolo-produttive.
2. Per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse in Z.T.O. N.R.A. e N.E.D. si rinvia a quanto disposto dagli Artt. 50 e 51 delle presenti N.T.O.

Art. 25 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

1. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:
   a) residenziale;
   b) turistico-ricettiva;
   c) produttiva e direzionale;

d) commerciale;
e) rurale.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito

TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE

Art. 26 ZTO "A" Centro storico

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
P.A.T.;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative scala 1:2000;
Piano Particolareggiato per il Centro Storico (P.R.G. Vigente).

Disciplina di zona:
1. Il PAT individua i seguenti centri storici:
- Baruchella
- Giacciano
- Zelo
2. Nelle Zone delimitate dalla perimetrazione campita come Centri storici, valgono le norme specifiche dettate dal Piano Particolareggiato per il Centro Storico del Comune di Giacciano con Baruchella.

Art. 27 ZTO AS – Zona ambientale di salvaguardia

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
P.A.T.;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative scala 1:2000;

disciplina di zona:
Tale zona costituisce il sedime dell'originario tessuto ambientale, anche se interventi successivi o recenti lo hanno spesso alterato o sostituito.
In tali zone, tutti gli interventi ammessi dovranno sempre dimostrare di essere migliorativi dal punto di vista ambientale, rispetto all'esistente, ed a tale scopo le pratiche dovranno essere particolarmente documentate ed estese ai prospetti dei fabbricati attigui completi (con disegni e fotografie).
Si potrà intervenire con concessione diretta nei seguenti casi:
a) quando si tratti di interventi interni anche di ristrutturazione globale, su strutture orizzontali e verticali, che non intacchino l'assetto volumetrico complessivo esterno, e senza alterare il numero dei piani;
b) si tratti di demolizioni di superfetazioni e volumi aggiunti, senza alcun significato ambientale chiaramente leggibili come tali;
c) quando l'intervento interno richieda anche modificazioni della forometria, si dovrà operare tenendo presente di:

- adeguare le finestrature su strada a quelle preesistenti di carattere ambientale sul fabbricato stesso o a quelle dei fabbricati attigui che presentino caratteri ambientali tipici; l'intervento sulla forometria esterna dovrà essere sempre ed in ogni caso esteso all'intero fronte del fabbricato, cercando di unificarlo e di migliorarlo dal punto di vista complessivo e se necessario, eliminando quelle recenti in contrasto;
- si dovranno opportunamente mettere in risalto aperture antiche qualora esistenti, sui vari fronti del fabbricato; la forometria sulle fronti interne del fabbricato dovrà tendere alla messa in risalto di aperture significative (qualora esistenti); sono peraltro ammesse nuove aperture compatibili con il carattere ambientale della zona, anche eventualmente reinterpretate con forme e materiali moderni;
- è possibile utilizzare i locali con altezza minima abitabile di ml. 2,40; qualora non sia possibile raggiungere tale altezza minima, neppure con la traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile indipendente di tali locali ed essi potranno essere aggregati al piano sottostante.
- sono comunque fatte salve le prescrizioni in materia del REC.

e) è' possibile inserire servizi igienici aerati ed illuminati artificialmente, anche per il primo bagno;

f) è possibile modificare la linea di gronda di una limitata parte di edificio, per uniformarla ad eventuali linee di gronda già consolidate; tale possibilità è ammessa purché sia migliorativa del prospetto generale e non potrà superare i 40 cm. complessivi;

g) è necessario usare materiali esterni di finitura (intonaci, coppi, camini, comignoli, serramenti, bancali, ecc.) che siano gli stessi tipici della zona ambientale ed essi dovranno essere precisati con dettaglio nella richiesta di concessione;

Per eventuali abbattimenti di parti consistenti e relative composizioni volumetriche e per ricostruzioni o nuove costruzioni su aree libere, si dovrà procedere con uno strumento attuativo (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero o Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche).

In tal caso gli indici da osservare sono i seguenti:

1) Tipologia edilizia: l'edificio deve essere consequenziale alla tipologia prevalente della zona; potranno quindi aversi a seconda della tipologia prevalente: case in aderenza, case isolate, binate, in linea o a cortina;
2) Indice di edificabilità fondiaria: la cubatura totale dell'isolato o dell'area di P.R. non può superare quella preesistente, conteggiata senza tener conto delle superfetazioni; potrà essere ammesso un modesto aumento della cubatura preesistente, qualora si renda indispensabile regolarizzare e migliorare dal punto di vista ambientale i volumi o parti di fabbricati; per lotti liberi non potrà superare 2,00 mc./mq.
3) Nel caso di presentazione di un piano planivolumetrico, l'altezza massima dei nuovi edifici, possibili esclusivamente nelle zone interne, non potrà superare i ml. 10,00.
4) Distanze:
   a) dalle strade:

      questa distanza viene prescritta in allineamento con i fabbricati preesistenti, allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata;

   b) dai confini:

      questa distanza non potrà essere inferiore a metà dell'altezza consentita con un minimo di ml. 5,00; è possibile costruire in aderenza o in appoggio nel rispetto delle normative del C.C.;

   c) dagli edifici:

le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale.

Le previsioni dei Piani attuativi dovranno inoltre prevedere e rispettare:

a) l'inclinazione delle falde dei tetti;
b) eventuali allineamenti delle finestre con quelle degli edifici limitrofi preesistenti;
c) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché gli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino.

Qualora le previsioni dello strumento attuativo si estendano ad una volumetria superiore a 3.000 mc., dovrà essere reperita una parte di standards primari (P = 3,5 mq./ab.; V.P. = 3 mq./ab.), ad uso pubblico, anche in zone non limitrofe; qualora lo strumento attuativo contenga previsioni di attività commerciali, per esse si dovrà recuperare una quota di parcheggi con rapporto di 200 mq. di parcheggio per ogni 100 mq. di sup. commerciale.

Art. 28 Recupero del patrimonio edilizio esistente

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
P.A.T.;
ex PRG
Piano particolareggiato per il Centro Storico e schedature puntuali (P.R.G. Vigente).

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:
Le **Categorie di Intervento** sui manufatti edilizi esistenti sono le seguenti:

1) Restauro;
2) Risanamento conservativo;
3) Ristrutturazione edilizia.

Nell'ambito di ciascuna categoria possono essere previste sottocategorie di intervento.

Per ciascuna categoria vengono individuate le seguenti modalità di intervento:

a) Manutenzione ordinaria;
b) Manutenzione straordinaria;
c) Interventi che superano i fini manutentivi.

Nei manufatti edilizi per i quali sono previste le categorie di intervento 1) "Restauro" e 2) "Risanamento conservativo" e nelle aree di pertinenza degli stessi, ogni intervento, qualunque siano la modalità, è soggetto a "permesso di costruire".

Con opportuna grafia, nelle tavole del P.I. e attraverso "apposite schede" sono stati individuati gli edifici di valore architettonico e ambientale esterni al perimetro del "Centro Storico" del capoluogo di cui all'ex Art.10 della L.R. 05.03.1985, n.24. Nelle schede di loro pertinenza sono indicati gli interventi ammissibili per tali edifici.

Presentando idonea approfondita documentazione, è possibile, in seguito a domanda di concessione edilizia, richiedere il passaggio di uno di questi edifici da una categoria di intervento ad un'altra.

La variazione dovrà essere approvata o respinta dall'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale.

Art. 29 Modalità di intervento nel patrimonio edilizio esistente

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
P.A.T.;
ex PRG
Piano particolareggiato per il Centro Storico e schedature puntuali (P.R.G. Vigente).

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni:

1) per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi edilizi (o le parti alterate o trasformate) non più riconducibili ai caratteri dei modelli originari;
2) per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e gli stessi materiali, elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili;
3) per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi edilizi originari atto ad assicurarne la continuità 'uso. Detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (questo escluso).

a) *MANUTENZIONE ORDINARIA*

Gli interventi di "manutenzione ordinaria" sono costituiti dalle opere che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni né agli elementi architettonici o decorativi degli edifici né alle forme e alle dimensioni dei locali.

Rientrano in tale modalità di intervento:

1) La pulitura esterna delle facciate, con ripresa parziale degli intonaci, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
2) La pulitura, riparazione e tinteggiatura di infissi e serramenti esterni, dei manti di copertura, delle grondaie e dei pluviali, delle canne fumarie, delle pavimentazioni esterne, senza alterazione dei materiali e delle tinteggiature esistenti o delle tecnologie utilizzate;
3) La riparazione e l'ammodernamento di impianti tecnici (elettrici, igienico-sanitari, di riscaldamento, etc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici ed alterazioni nelle caratteristiche distributive, volumetriche e strutturali;
4) La riparazione o la sostituzione parziale di pavimenti interni ed esterni;
5) Il risanamento dei vespai;

6) Il consolidamento delle recinzioni, il risanamento delle fosse biologiche e della rete di smaltimento delle acque luride e piovane.

b) *MANUTENZIONE STRAORDINARIA*

Gli interventi di "manutenzione straordinaria" sono costituiti dalle opere che riguardano le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso esistenti.

Per rientrare in questa "modalità di intervento" tali opere e tali modifiche non devono comportare alterazioni alle strutture orizzontali e/o verticali nè possono comportare alterazioni ai caratteri architettonici degli edifici.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

1) Il rifacimento totale di intonaci interni od esterni;
2) La tinteggiatura o la risistemazione delle facciate;
3) Il rifacimento o la sostituzione del manto di copertura, compresi gli interventi nella struttura del tetto, senza che sia modificata la quota del piano d'imposta;
4) Il rifacimento delle pavimentazioni interne ed esterne;
5) Il rifacimento degli infissi esterni;
6) Il rifacimento di locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici;
7) Il rifacimento e costruzione di opere per sistemazioni esterne comprese le recinzioni;
8) La sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, gradini esterni, zoccolature);
9) L'abbattimento di alberi in giardini privati o in complessi alberati privi di valore ambientale.

   Sono altresì da considerarsi opere di manutenzione straordinaria gli interventi di seguito descritti qualora comportino l'esecuzione di opere murarie:

10) La sostituzione e l'installazione di materiale di isolamento;
11) Il rifacimento e l'installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
12) Il rifacimento e l'installazione di impianti di ascensore o di montacarichi che non comportino variazioni nel volume interno del vano scale;
13) Il rifacimento e l'installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
14) L'installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
15) La realizzazione e/o la demolizione di tramezzi e la realizzazione di chiusure e/o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
16) Il consolidamento delle strutture di fondazione, delle strutture di elevazione e delle strutture orizzontali.

c) *INTERVENTI CHE SUPERANO I FINI MANUTENTIVI*

Gli interventi non manutentivi sono gli interventi ammessi che superano la ordinaria e straordinaria manutenzione.

Art. 30 Categorie di intervento nel patrimonio edilizio esistente

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
P.A.T.;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative scala 1:2000;
Piano particolareggiato per il Centro Storico e schedature puntuali (P.R.G. Vigente).

Disciplina di zona:

1) Restauro **(Grado di protezione 1)**

Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a conservare integralmente e a ripristinare i caratteri originari degli organismi edilizi, siano essi vincolati, o meno, ai sensi della Legge 1089/39.

A tal fine:

a) Ogni modificazione deve avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo e con i metodi e le cautele del restauro scientifico;
b) Devono essere eliminate le superfetazioni e in genere gli elementi estranei, che non rivestano interesse e che contrastino o impediscano la comprensione dei caratteri originari dell'edificio;
c) E' ammessa la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate degli edifici; sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo;
d) La destinazione d'uso deve essere:
   - per gli edifici del Centro Storico del Capoluogo quella prevista nelle Tavole della Piano Particolareggiato per il Centro Storico di Giacciano con Baruchella;
   - per gli edifici di valore storico ambientale quella prevista nei successivi Artt. 26 e 27.
e) L'utilizzazione degli spazi interni è soggetta ad autorizzazione, con esclusione della residenza e delle attività collettive;
f) E' prescritto il restauro e/o il ripristino degli spazi liberi di pertinenza del manufatto architettonico, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
g) E' possibile inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina sistemati a nicchia, con ventilazione forzata, all'interno di locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali. Tali elementi non devono in alcun modo recare turbativa all'involucro dell'edificio;
h) E' consentito l'uso residenziale o terziario di locali aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,30 e di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,30, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico originario;
i) Anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore di 1/8 della superficie dei locali.

E' comunque fatto salvo quanto previsto dal REC .

2) Risanamento conservativo **(Grado di protezione 2)**

Gli interventi di risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

In particolare l'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni:

a) Conservazione (restauro e ripristino) delle facciate esterne od interne (solo su queste ultime sono consentite parziali e limitate modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e ne siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico), conservazione dei volumi esistenti, conservazione del rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, conservazione degli andamenti dei tetti, nonché degli apparati decorativi (cornici, marcapiani, lesene, etc.);

b) Conservazione dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte);

c) Conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali in quanto legati alle caratteristiche tipologiche dell'edificio;

d) Conservazione e ripristino delle aperture originarie, nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;

e) In caso di intervento soggetto a concessione edilizia, le aperture a livello stradale in unità adibite ad attività commerciali devono essere dimensionate nel rispetto della posizione e della forma delle aperture originarie. Le vetrine esistenti vanno ridimensionate in rapporto alle altre aperture di facciata;

f) Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali murature, edicole, lapidi, nonché degli spazi scoperti, pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

g) Restauro e ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

h) Possibilità di modificare, per un adeguato riutilizzo, l'impianto distributivo interno, aggregando unità modulari adiacenti troppo piccole, o suddividendole se troppo grandi, a condizione che gli ambienti aventi particolari caratteristiche spaziali e architettoniche (quali volte, decorazioni, pavimenti pregiati, etc.) non vengano alterati.

   Conseguente possibilità di spostamento e di costruzione di tramezzature (ma non di elementi portanti verticali o di altri elementi strutturali) e possibilità di modificazione del sistema dei collegamenti interni (sempre che non si tratti di collegamenti originari) al fine di consentire una corretta realizzazione dell'impianto distributivo delle nuove unità d'uso (con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti l'impianto originario);

i) Consolidamento con sostituzione delle parti non ricuperabili, senza modificare i più rilevanti elementi strutturali (muratura portante, volte, etc.);

l) Possibilità di utilizzare ad uso residenziale e terziario soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,30, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario; anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie dei locali;

m) Possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali;

n) Possibilità di traslazione, nella misura non eccedente i cm.35, dei solai privi di particolare carattere architettonico, mediante rinnovo purché non venga modificato il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio, calcolata senza tener conto delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente;

o) Possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili con solaio piano, pari a ml. 2,50. Nel caso che tale altezza minima non sia raggiungibile procedendo alla traslazione dei solai, secondo quanto previsto dalla precedente norma, l'uso a fini abitativi dei vani deve essere escluso;

p) Obbligo di eliminare le superfetazioni e le sovrastrutture precarie e stabili che non rivestono interesse o perché non facenti parte integrante dell'organismo originario o perché impediscono la comprensione dei caratteri originari dell'edificio (ad esempio copertura di cortili, costruzioni eseguite con materiali e tecnologie leggere, chiusura di logge, balconi, tettoie, verande, etc.);

q) Il restauro o la realizzazione delle aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali minute, qualora risulti impossibile il ritorno allo "Status quo ante" di cui al punto e), deve uniformarsi ai seguenti criteri:

   1) dimensionamento delle aperture in rapporto all'entità della superficie della fronte ed alle aperture originarie superiori;
   2) rispetto della gerarchia dei valori forometrici nel contesto generale delle fronti della via interessata;
   3) salvaguardia dell'impostazione compositiva della fronte in oggetto. In tal senso il ridisegno, l'aggiunta e/o la soppressione delle aperture ai piani superiori deve essere comunque finalizzato a riportare le stesse nelle dimensioni e nelle collocazioni originarie (vedi punto d).

E' comunque fatto salvo quanto previsto dal REC .

3) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

E' comunque sempre consentito intervenire con i metodi del restauro e/o del risanamento conservativo.

Per gli edifici passibili di tali interventi si individuano le seguenti sottocategorie di opere ammissibili:

3.1) Ristrutturazione edilizia D1 **(Grado di protezione 3)**

Opere che comportino la riorganizzazione funzionale dell'edificio con trasformazioni dell'impianto distributivo interno, l'adeguamento igienico-sanitario, la modifica degli elementi non strutturali verticali, senza che siano alterati i volumi, le superfici lorde di piano, i collegamenti verticali originari, conservando i caratteri tipologici, architettonici e decorativi dell'edificio, nonchè eventuali altri elementi che costituiscano opera di arredo urbano.

In particolare sono ammissibili i seguenti interventi:

a) Consolidamento con sostituzione mediante rinnovo delle seguenti parti strutturali non ricuperabili: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (manto di copertura e/o struttura);

b) Traslazione con ripristino dei solai privi di particolare carattere architettonico, rispettando la forometria esistente, non modificando il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio;

c) Utilizzazione dei vani abitabili preesistenti aventi altezza minima pari a ml.2,50;

d) Utilizzazione di soffitte e sottotetti esistenti aventi un'altezza media non inferiore a ml.2,40, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario.

E' comunque fatto salvo quanto previsto dal REC .

3.2) Ristrutturazione edilizia D2 **(Grado di protezione 4)**

Opere che comportino la riorganizzazione funzionale dell'edificio con trasformazione dell'impianto distributivo interno, l'adeguamento igienico-sanitario, la modifica degli elementi strutturali verticali, orizzontali e dei vani scala, conservando le caratteristiche formali dell'edificio.

In particolare sono ammissibili i seguenti interventi:

a) Il rialzamento della cornice di gronda, senza aumento della superficie e del numero dei piani, al fine di raggiungere, per tutti i piani intermedi, un'altezza utile di ml. 2,70.

b) L'utilizzazione a scopo residenziale, o per le diverse destinazioni d'uso previste dal P.R.G. e dai diversi strumenti attuativi, di soffitte e sottotetti esistenti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,40;

c) La traslazione, mediante sostituzione, dei solai privi di carattere architettonico, purché non vengano modificati il numero dei piani, non venga aumentata la superficie utile e venga rispettata la forometria delle facciate, fatti salvi quei parziali spostamenti delle aperture resi necessari dalla traslazione dei solai;

d) Sono inoltre ammessi:

1) la ristrutturazione e la destinazione residenziale dei volumi destinati ad altri usi;

2) il parziale ridisegno degli elementi architettonici e decorativi dell'edificio, con particolare riguardo al riproporzionamento delle aperture, al fine di conseguire un più corretto inserimento tra gli edifici contermini.

E' comunque fatto salvo quanto previsto dal REC .

Art. 31 Zone B 1– Zone residenziali di completamento con residui ambientali

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
P.A.T.;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C - - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. C - - Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:
1. Tali zone di completamento particolare, sono state individuate perché in alcuni casi fanno parte della delimitazione di Centro Storico (ex Atlante Regionale C.S.) o contengono fabbricati con residui di interesse ambientale, sui quali si ritiene opportuno controllare gli interventi possibili in modo da non snaturare l'aspetto ambientale complessivo.
2. La normativa é pertanto volta ad impedire che vengano autorizzati ampliamenti o sostituzioni di edifici interessanti e che le nuove edificazioni vadano ad intaccare troppo da vicino residui di carattere ambientale. A tal scopo, gli interventi che non siano la manutenzione ordinaria e straordinaria, saranno soggetti ad accurata valutazione da parte della Commissione Edilizia.
3. L'edificazione é soggetta ai disposti del successivo art. 32, per gli indici stereometrici e le distanze, salvo per i.f. che è ammesso fino a 1.8 mc./mq..
4. Interventi diversi o consistenti estesi anche a modificazioni volumetriche, saranno più opportunamente da comprendere in Piani di recupero, con studio specifico delle masse delle visuali e con eventuali trasposizione di volumi in zone più arretrate; in caso di P.R. si richiamano i disposti ultimo comma art. 9 D.M. 1044 del 1-4-1968. Per i vari indici stereometrici e le distanze si farà riferimento alla disciplina delle Z.T.O. C2, normate all'Art. 35.
5. Nel caso di saturazione della capacità edificatoria del lotto, gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente e comunque fino a un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art.21 delle presenti N.T.O.

Art. 32 Z.T.O. B2– Zona residenziale di completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
P.A.T.;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C - - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - - Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. L'edificazione é subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ed in ogni caso in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.
2. Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato o a schiera;
- Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 1.4 mc./mq.;
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi; oppure a 3 abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 9.00;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5.00 ml. ed è obbligatoria per le case di tipo isolato e per il confine non in aderenza delle case binate ed. a schiera; è consentita l'edificazione in appoggio con fabbricati preesistenti;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5.00; potrà essere consentito l'allineamento già precostituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona;
- Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque a 10.00 ml.

3. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere previste nel corpo stesso o delle costruzioni o siminterrate a parte, però costituenti un tutto unitario con il fabbricato principale, contenute in pratica unica.
4. Minori distanze tra fabbricati sono ammesse nei casi gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.11/2004, modeste variazioni di indice fondiario sono ammesse nell'ambito di P.R. ex Legge 457/1978.
5. Nel caso di saturazione della capacità edificatoria del lotto, gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente e comunque fino a un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art.21 delle presenti N.T.O. Tale intervento è consentito per unità immobiliare, negli edifici bifamiliari, a schiera o in condominio è consentita la singola modifica prospettica, previo in caso di presenza, del nulla osta dell'assemblea condominiale.

Art. 33 Z.T.O. C1– Zona residenziale estensiva di completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
P.A.T.
Ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. 02 - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

Tali zone individuano aree edificabili che per la loro modesta estensione e forma e in parte dotate di urbanizzazione primaria, é ammesso il rilascio dell'atto autorizzativo alle seguenti condizioni:

a) sia stipulata con il Comune dichiarazione impegnativa di obbligo (art. 11 Legge 10/1977) nella quale, in corrispondenza delle prescrizioni di P.R.G., viene ceduta la parte di area per realizzazione di allargamento o per formazione della sede stradale;

   In caso di allargamento stradale, sarà richiesto un adeguamento consistente della situazione preesistente;

   In caso di formazione di strada ex novo, la stessa dovrà avere larghezza minima di almeno 6.00 ml., più un marciapiede laterale di ml. 1.00.

b) con detto atto sia pure ceduta al Comune una quota di standards primari (minimo 3 mq. ogni 100 mc. di costruzione), ubicati in modo da essere accoppiati ogni 2 - 3 lotti e creare uno slargo alla strada, da destinare a parcheggio o marciapiede alberato;

c) il concessionario, da solo o in consorzio, si impegni a realizzare le opere mancanti di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti e la quota di standards primari precisati al punto b).

Gli indici stereometrici da osservare sono i seguenti:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato o a schiera;
- Indice fondiario: 1.0 mc./mq., applicato alla superficie del lotto originario, al lordo della cessione delle aree per strade e per standards;
- Distanza dai confini: é obbligatoria e non potrà essere inferiore a ml. 5.00, può essere consentita la costruzione a confine per le murature in aderenza conformemente a quanto previsto dal C.C..;
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10.00;
- Distanze dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5.00.

Minori distanze tra fabbricati sono ammesse nei casi gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.11/2004.

Art. 34 ZTO C2 – Zona residenziale di espansione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
P.A.T.;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C -- Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - - Zone significative, scala 1:2000;

disciplina di zona:

Rappresentano le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali attualmente inedificate prive delle opere di urbanizzazione.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato o a schiera;
- Densità territoriale: non deve superare 1.1 mc./mq.;
- Densità fondiaria: l'indice é ricavato, detratte le strade e le aree per standards;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml.7.50;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5.00 ml.;
- Distanze dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5.00 per strade non più larghe di ml 7.00: a ml. 7.50 per strade con larghezza da 7.00 15.00 ml.;
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato, più alto o comunque a Ml. 10.00.

Minori distanze tra fabbricati sono ammesse nei casi gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.11/2004.

Gli accessi dovranno essere aperti su viabilità Comunale.

Art. 35 ZTO C3 – zona di P.E.E.P. approvato

Entro tali zone, contraddistinte in planimetria da limite differenziato per il P.E.E.P. in attuazione e il nuovo P.E.E.P., sono valide esclusivamente le norme tecniche già contenute negli elaborati dei distinti Piani delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare, approvati dalla Giunta Regionale Veneta. In caso di eventuale contrasto tra le planimetrie di P.E.E.P. e quelle di P.I., prevalgono quelle del P.E.E.P.

Art. 36 ZONA C4 – zone con strumenti attuativi approvati.

1. Entro tali zone, contraddistinte nelle planimetrie di P.I. con limite specifico, rimangono valide le norme tecniche del precedente P.R.G. e relativi PUA di riferimento, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standards.
2. E' tuttavia consentito all'Amministrazione chiedere una adeguamento alla nuova normativa per quanto riguarda le distanze da strade e dai confini. Eventuali P.L. non convenzionati e/o non perfezionati nei tempi imposti dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere rielaborati con le norme già precisate all'art. 35 per la zona estensiva di progetto.
3. Per eventuali discordanze rilevabili tra le planimetrie di P.I. e quelle di P.L. convenzionati, sarà data la prevalenza a queste ultime, relative a strumento attuativo di dettaglio, già perfezionato nelle approvazioni.

TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 37 ZTO D1 – zona produttiva esistente

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
P.A.T.
Ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad attività produttive totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste al precedente art. 23 delle NTO.
2. Per quanto riguarda gli alloggi del proprietario/conduttore e/o personale di custodia a servizio dell'attività, essi non potranno superare i 800 mc. per unità aziendale.
3. In caso di nuova costruzione congiunta di alloggio e edificio produttivo, gli alloggi dovranno comporsi volumetricamente con il volume ad uso produttivo, ed esserne in aderenza o al piano superiore.
4. Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.
5. L'utilizzazione della zona, essendo già fornita di opere di urbanizzazione, potrà avvenire con atto autorizzativo diretto; potrà essere applicato, per eventuali opere di infrastrutture mancanti, atto unilaterale d'obbligo ai sensi art. 11, Legge 10 del 28-1-1977.
6. In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi e verde pubblico, nella misura del 10% della superficie fondiaria.
7. E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso da artigianale o produttivo a commerciale, direzionale, ricettivo, ludico, nel rispetto degli standard e leggi di settore.
8. Sono inoltre previsti i seguenti indici stereometrici:

- Percentuale area coperta: non dovrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a 12.00 ml. esclusi i volumi tecnici necessari per ragioni tecnologiche, che non dovranno in ogni caso superare il 30% del totale;
- Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque a ml. 5.00, oppure a confine previo progetto unitario col confinante o ad una distanza inferiore previa autorizzazione trascritta e registrata del confinante
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore ai 30 ml. per la strada provinciale e ml. 7.50 per le strade di distribuzione;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, e comunque a ml. 10.00.

Le cabine elettriche se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalla strada di ml. 5.00.

Art. 38 Z.T.O. D2 – Zona produttiva di progetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
P.A.T.;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D -- Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:
1. Comprendono le parti del territorio destinate ad attività produttive totalmente o parzialmente inedificate, per le quali il PI prevede l'attuazione a mezzo di un PUA.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste al precedente art. 23 delle NTO.
3. Sono inoltre previsti i seguenti indici stereometrici:

- Percentuale area coperta: non dovrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a 12.00 ml. esclusi i volumi tecnici necessari per ragioni tecnologiche, che non dovranno in ogni caso superare il 30% del totale;
- Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque a ml. 5.00, oppure a confine previo progetto unitario col confinante o ad una distanza inferiore previa autorizzazione trascritta e registrata del confinante, minori distanze tra i fabbricati e strade sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formano un PUA con indicazioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04.
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore ai 30 ml. per la strada provinciale e ml. 7.50 per le strade di distribuzione;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, e comunque a ml. 10.00. minori distanze tra i fabbricati e strade sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formano un PUA con indicazioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04.
- La dotazione di standard della zona dovrà fare riferimento bagli standard previsti dall'art. 31 della L.R. 11/2004.

Le cabine elettriche se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalla strada di ml. 5.00.

Art. 39 Z.T.O. D3– Zona industriale esistente di mantenimento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
P.A.T.;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C -- Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D -- Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Tale zona produttiva, attualmente occupata da industrie di laterizi, é confermata con tale destinazione data la consistenza delle preesistenze volumetriche esistenti, nonché per l'occupazione di addetti.
2. Nell'ambito di tale zona sono quindi consentiti manufatti per la produzione, nonché magazzini, autorimesse, uffici aziendali, locali per mostre e per la commercializzazione dei prodotti.
3. Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno superare i 800 mc. per unità produttiva.
4. Entro il limite di questa zona, le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiali maleodoranti e insalubri.
5. L'utilizzazione della zona potrà avvenire con intervento diretto di concessione edilizia, in caso di ampliamento dell'attività esistente.
6. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale area coperta: non potrà superare il 60% della superficie zonizzata; agli effetti del rapporto di copertura, le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria; i depositi temporanei all'aperto non concorrono al conteggio della superficie coperta;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml.12.00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi;
- Distanze dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5.00, minori distanze tra i fabbricati e strade sono ammesse distanze inferiori nei casi di gruppi di edifici che formano un PUA con indicazioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04.
- Distanza dal ciglio della strada: poiché prospetta su strada di scorrimento, dovrà rispettare la profondità di rispetto stradale individuata nelle planimetrie di P.I.;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml.10.00;

Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5.00.

Art. 40 Z.T.O. D4 –attività produttive puntiformi

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
P.A.T.;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C -- Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Tali zone, con carattere puntiforme, sono state individuate nell'ex P.R.G. per la problematica occupazionale che presentano, non risultando peraltro idonee a consentire altri sviluppi produttivi. In particolare trattasi di aree già occupate da manufatti preordinati all'uso produttivo che, per la preesistente normativa di zona, non consentivano il riconoscimento della destinazione produttiva.
2. L'individuazione di zona produttiva di P.I. consente peraltro di utilizzare più compiutamente i manufatti esistenti e di agevolare l'occupazione nell'azienda.
3. Per quanto riguarda l'osservanza degli indici stereometrici, valgono le norme precisate al precedente art. 37.

Art. 41 Z.T.O. D5– attività produttive e terziarie confermate ex L.R. 11/87

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
P.A.T.;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Le attività produttive e terziarie contrassegnate con questa dizione, poste in zone a diversa destinazione, vengono confermate per quanto riguarda la loro ubicazione e attività e possono pertanto assumere le destinazioni d'uso produttiva, commerciale, direzionale, secondo quanto consentito dalla specifica scheda.
2. L'edificazione si attua attraverso intervento edilizio diretto, purchè non venga cambiata la destinazione d'uso; su tali immobili sono consentite la riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva.
3. Non è tuttavia ammissibile la demolizione e ricostruzione né il cambiamento dell'attività insediata.
4. Gli interventi e gli ampliamenti sono consentiti secondo quanto indicato nelle singole schede e nella tabella riportata nella Variante all'ex P.R.G. in applicazione L.R. 11/1987, approvata con Del. G.R. Veneto n° 3037 del 06/06/1991, che viene confermata e che dovrà essere osservata sia per gli indici stereometrici, che per le modalità attuative.

Art. 42 Z.T.O. D6– Zona per attrezzature commerciali e terziarie con P.U.A. confermato

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
P.A.T.;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. La zona, attualmente occupata da un complesso commerciale polifunzionale, è destinata ad accogliere le attività commerciali prevalenti, oltre ad eventuali attività direzionali e ricettive, di supporto alle funzioni commerciali.
2. In tale zona vi è la possibilità di realizzare grandi strutture di vendita.
3. La realizzazione di grandi strutture di vendita comporta la previsione di aree libere da destinare a parcheggi e a servizi in misura non inferiore a 2,50 mq./mq. della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,30 mq./mq. della superficie di vendita e non inferiore a 0,70 mq./mq. della superficie a destinazione commerciale.
4. I percorsi veicolari e le aree a parcheggio effettivo e stazionamento debbono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti, limitatamente ad esercizi del settore alimentare.
5. Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.
6. I parcheggi potranno essere realizzati nelle aree di verde di rispetto, purché non direttamente accessibili dalla viabilità principale.
7. Gli indici stereometrici da osservare sono i seguenti:

- Rapporto di copertura max : 25% della superficie fondiaria;
- Indice di edificabilità max: 0,9 mc./mq. della superficie fondiaria;
- Altezza massima dei fabbricati: ml. 7,00 per le strutture commerciali; ml. 10,00 per le strutture direzionali e ricettive; si precisa in merito che ai fini del calcolo dell'altezza massima, saranno esclusi eventuali volumi tecnici (camini, torrette) o elementi pubblicitari specifici per un massimo del 30% della superficie prevista.

L'incidenza del direzionale-ricettivo non dovrà superare il 20% della volumetria totale ammissibile.

Art. 43 Z.T.O. D7 – Zona produttiva agroindustriale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
P.A.T.;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. In tale zona è consentita l'edificazione di fabbricati e l'installazione di impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma a servizio, di supporto o comunque connessi con l'agricoltura, e destinati alla conservazione e trasformazione dei prodotti prevalentemente agricoli, al deposito, lavorazione e trasformazione di prodotti finalizzati al reimpiego in agricoltura, nonché alla commercializzazione degli stessi.
2. In tali zone è consentita l'edificazione di impianti speciali a servizio dell'agricoltura, quali strutture di conferimento dei prodotti viticoli ed ortofrutticoli, strutture di deposito, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, esposizione di attrezzi tecnici per l'agricoltura e commercializzazione

degli stessi; è comunque esclusa la possibilità di trasformare tali strutture in altre di tipo commerciale normale o in supermercati.

3. Per la zona esistente si prescrivono gli indici stereometrici previsti dall'art.37 delle presenti NTO.

4. Per la zona in espansione si prescrive l'osservanza delle seguenti norme:

- Rapporto massimo di copertura: 40% superficie fondiaria;
- Altezza massima: ml 10,00 esclusi i volumi tecnici per un massimo del 30% dell'altezza consentita;
-- Distanza minima dai confini: pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato ed in ogni caso non inferiore a ml. 5,00 sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formano un PUA con indicazioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04;
- Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica: ml. 10,00;
- Distanza minima dalla strada: dovrà rispettare la profondità del rispetto stradale individuato sulla planimetria del P.I..

5. Si precisa inoltre che, limitatamente alle distanze tra i fabbricati, i volumi tecnici (quali silos, tralicci e similari), costituenti pure attrezzature di supporto, non sono da considerare ai fini della distanza minima, qualora siano inscrivibili entro un cerchio avente un diametro massimo di ml. 5,00. Pertanto gli stessi dovranno essere realizzati il più possibile attigui e compatti al volume principale, per determinare un minor impatto ambientale complessivo.

6. Si richiama inoltre l'osservanza di tutte le norme vigenti in materia di inquinamenti atmosferici e di acque superficiali e di profondità.

7. Si prescrive inoltre che siano realizzati schermi arborei con piantumazioni autoctone per una fascia di almeno 10 m., sui fronti prospettanti a sud e ad est verso l'abitato, in modo da ridurre l'impatto volumetrico sull'ambiente circostante.

8. Il Consorzio di Bonifica "Valli Grandi e Medio Veronese" ha prescritto che in sede di redazione dei piani attuativi dovranno essere predisposti specifici studi idrogeologici e idraulici, conformi ai contenuti dello studio di compatibilità idraulica e, in particolare, con quanto esposto nelle "prescrizioni generali".

9. Il Genio Civile di Rovigo ha posto le seguenti prescrizioni:

-che i sistemi di laminazione preventivamente alla loro realizzazione dovranno essere sottoposti al parere del Consorzio di Bonifica Valli Grandi e Medio Veronese e dovranno opportunamente garantire un volume di invaso di almeno 1.500 mc. complessivi;

-che lo scarico di acque meteoriche o depurate nei corsi d'acqua dovrà avvenire conaltimetricamente depresse rispetto al piano d'imposta dei fabbricati e delle strade al fine di garantire un invaso in caso di precipitazioni particolarmente intense;

-che nelle aree destinate a parcheggio dovrà essere prevista una pavimentazione di tipo drenante su idoneo sottofondo e potranno essere altimetricamente depresse rispetto al piano d'imposta dei fabbricati e delle strade al fine di garantire un invaso in caso di precipitazioni particolarmente intense;

-che vanno evitati volumi d'invaso in posizione depressa rispetto al punto di scarico finale delle acque.

Art. 44 ZONA PRODUTTIVA FER (fonti energia rinnovabile)

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
P.A.T.;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:
1. In queste zone sono ammessi esclusivamente gli interventi relativi ad attività produttive connesse alla produzione di energia alimentata da fonti rinnovabili, specificatamente realizzazione impianti fotovoltaici, nonché volumi tecnici, opere e infrastrutture connesse e indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti.

Modalità di intervento:
Sarà autorizzato ai sensi del Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n. 387- Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità e degli altri atti normativi di settore applicabili.

Distanze:
- dai confini = ml. 5,00 (oppure a confine previo progetto unitario col confinante o ad una distanza inferiore previa autorizzazione trascritta e registrata del confinante)
- dalle strade = ml. 7,50

TITOLO VII - SISTEMA RURALE

Art. 45 - Z.T.O. E - Agricola

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T.;
L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;
ex PRG (E/2 e E/3)

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004.
2. Si richiamano in questa sede le disposizioni di cui all'art.24 delle presenti N.T.O relativamente alle destinazioni d'uso ammesse.
3. Sono ammessi esclusivamente gli interventi in funzione della conduzione delle aziende agricole e quelli ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 LR 11/2004 e DGRV n. 3178/2004):
   a) per interventi agrituristici è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui alla L.R. n.11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto";
   b) sono consentiti interventi per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente movibili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie complessiva massima di 20 mq. (pari alla somma della superficie dei singoli manufatti presenti sul mappale), altezza media non superiore a 2,50 ml.; tali manufatti (per la cui sup. massima si rimanda all'art. 15 lett. i punto 4), salvo la loro realizzazione in area vincolata, sono subordinati a Titolo abilitativo;
   c) sono consentiti interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti;
   d) In funzione dell'attività agricola è consentita la realizzazione di serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici, secondo quanto disposto dall'Art. 44, comma 6 bis, della L.R. n. 11/2004, aventi le caratteristiche tecnologiche ed elementi funzionali accessori di cui alla specifica D.G.R.V n. 315/2014.
   e) sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 30 ml dalla casa di abitazione.

f) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono di norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali;

g) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo;

h) dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo.

i) Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi edifici costruiti nelle zone agricole devono uniformarsi alle specifiche indicazioni/prescrizioni del Repertorio della qualità urbana e mitigazione ambientale.

j) Si prescrive inoltre:

- altezza massima per le destinazioni residenziali: 6.50 ml.;
- Distacco tra edifici: minimo ml. 10.00 ;
- Distacco dai confini: pari all'altezza della fronte relativa, con un minimo assoluto di ml. 5.00; in caso di ampliamenti, è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti, anche sul confine;
- Distacco dalle strade pubbliche: quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 del D.M. 01/04/1968 con un minimo di ml. 20.00, salvo diverse indicazioni planimetriche.

4. TUNNEL AGRICOLI

Per i conduttori di fondi con titolo di Imprenditori Agricoli Professionali, in deroga a quanto previsto dal prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale, è ammessa la possibilità di costruire tunnel agricoli con strutture removibili e reversibili in: ferro, pvc e legno, per il solo stoccaggio di fieni e lettimi, prodotti ed attrezzature agricole, con le seguenti caratteristiche:

- superficie massima mq 200;
- altezza massima netta non superiore a m. 5,50;
- colorazioni ammesse : verde, bianco, grigio, beige e rosso mattone.

Gli interventi di installazione di tali tunnel saranno soggetti a idoneo titolo abilitativo e dovranno avere la regolare autorizzazione del Piano aziendale dall'AVEPA.

Nel caso che dette strutture ricadano all'interno di aree con vincoli paesaggistici, dovranno preventivamente acquisire la relativa autorizzazione di cui all'art. 146 del D.gls 42/2004 nelle forme previste dalle vigenti disposizioni in materia.

Dovranno rispettare le distanze da confini, fabbricati e strade, secondo la normativa di Piano con eventuali pareri di Enti sovraordinati.

Al fine di attuare forme di mitigazione ambientale, per le strutture a tunnel di cui al precedente comma 10, si dovranno prevedere idonee barriere visive con alberature di essenze autoctone.

Art. 46 Z.T.O. N.R.A. – Nuclei residenziali in ambito agricolo

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T.;
L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;
ex PRG (ex E4a -E4/b)

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:
Comprendono le aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, migliorandone le condizioni abitative con interventi regolati, anche sotto il profilo ambientale, non escludendone l'utilizzazione per il completamente di nuclei rurali preesistenti.

1. All'interno di tale sottozona sono consentiti:
   a) le destinazioni d'uso a carattere residenziale e/o compatibile così come descritte all'24 delle presenti N.T.O.;
   b) la costruzione di manufatti di carattere polifunzionale che consentano l'insediamento di attività di artigianato di servizio rapportato alle attività agricole (officine meccaniche per i mezzi agricoli) o attività agrituristiche e/o ricettive (servizi di ristorazione, alloggi, vendita e degustazione dei prodotti agricoli, etc.)
2. Per l'edificazione in tali sottozone si prescrive quanto segue:
   - Indice di edificabilità fondiaria: non può superare 0.5 mc./mq
   - numero massimo dei piani abitabili: n. 2;
   - distanza minima dalla strada: ml.7,50, salvo la prescrizione di allineamenti obbligatori;
   - distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00, sono ammesse distanze inferiori nei casi di gruppi di edifici che formano un PUA con indicazioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04.
   - distanza minima tra edifici: ml. 10 ; sono ammesse distanze inferiori nei casi di gruppi di edifici che formano un PUA con indicazioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04;
   - Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.7,50, possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze produttive per un massimo del 3% dell'altezza prevista;
   - Distanza dal ciglio della strada: ml. 7,50, salvo la prescrizione di allineamenti obbligatori.

Art. 47 Z.T.O. N.E.D. – Nuclei di edificazione diffusa .

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T.;
L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Gli Elaborati C e D del P.I. evidenziano le aree di edificazione diffusa o consolidata indicate nel P.A.T., come "Nucleidi edificazione diffusa", al cui interno vengono individuati dei lotti nei quali è ammessa la nuova edificazione non per indice, ma con un volume predeterminato.

2. In modo particolare sono individuate le seguenti tipologie di lotti:

   - Lotto tipo A: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 500 mc;
   - Lotto tipo B: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 600 mc;

3. Modalità di intervento*:* Intervento diretto per le lettere a), b), c), d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 per gli edifici esistenti; è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di mc. 800 compreso l'esistente per ogni unità abitativa esistente. Per gli interventi di cui all'art.3, lettera e), del D.P.R. 380/2001 è previsto l'intervento diretto in seguito all'individuazione dei lotti edificabili, riportatati nelle Tavv. del P.I.

4. Tipologia Edilizia*:* gli edifici saranno del tipo binato, singolo e a schiera per un massimo di 3 unità abitative;

5. Numero massimo dei piani*:* 2 fuori terra;

6. Altezza massima del fabbricato (H)**:** 7,50 ml;

7. Distanza dal confine stradale*:* dovrà essere rispettata una distanza minima di m. 10,00; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.

8. Distanza dai confini di proprietà*:* non potrà essere inferiore a 5,0 m.;

9. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica*:* E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.
   La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 5,00.

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

10. Destinazioni d'uso consentite*:* sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'art. 24 delle presenti N.T.O.;

11. Parcheggi*:* all'interno delle Z.T.O. N.E.D. i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'art. 17 delle presenti N.T.O.

12. L'amministrazione al fine di garantire una migliore dotazione di opere di urbanizzazione primaria negli interventi diretti con "edificabilità puntuale su lotto inedificato" può prevedere l'obbligo di intervenire attraverso progettazione urbanistico-edilizia unitaria mediante intervento diretto con convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo.

13. È ammesso il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli esistenti. Sono escluse dalle presenti norme gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo documentato della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, inseriti all'interno dei Nuclei residenziali in ambito agricolo (zone urbanizzazione diffusa e consolidata nel P.A.T.), che saranno normati con quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04 e dalle presenti norme in materia.

14. Sono esclusi dalle presenti norme gli eventuali fabbricati vincolati ex art. 10 L.R. n.24/85', che dovranno rispettare le prescrizioni dettate dai corrispondenti elaborati di rilevazione.
15. Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione che possono prevedere l'accorpamento di volumi accessori esistenti in unico edificio, anche su diversa area di sedime, nel caso di cambio di destinazione d'uso compatibile. Gli interventi sono consentiti con le prescrizioni sopra riportate.
16. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.
17. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 48 Tipologie rurali semplici

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T.;
ex PRG (ex E/4)
L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:
1. Trattasi di fabbricati residenziali di interesse ambientale, rilevabili singolarmente, o quale parte residenziale dei complessi ambientali rurali.
2. Gli interventi edilizi su tali fabbricati dovranno rispettare le caratteristiche ambientali rilevabili, ossia la linea di gronda, la forma ed i materiali del coperto, la forometria ed i materiali di finitura; a tale scopo dovranno essere rigorosamente rilevati tutti i parametri esistenti ed in particolare la dimensione dei fori.
3. E' obbligatorio l'uso di battenti in legno dipinto con colore coprente.
4. Sono ammessi tutti gli interventi volti a recuperare all'uso i manufatti di chiaro carattere ambientale, nel rispetto delle volumetrie residenziali, accatastate come tali.
5. Sono pure prescritte le demolizioni delle superfetazioni chiaramente leggibili.
6. Sulle fronti sono ammessi eventuali adeguamenti alla forometria tipica ambientale precostituita, per quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto.
7. Sono consentiti interventi diversi qualora precisati nelle singole schede, sempre nel rispetto delle tipologie rurali. Interventi diversi, quali ampliamenti superiori al 20%, ricomposizioni volumetriche, o variazioni rilevanti sulla forometria, sono soggetti a Piani di Recupero, ai sensi della L. 457/78, nel cui ambito per gli usi residenziali, è ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente.
8. Si dovrà prioritariamente prevedere il riuso dei volumi rustici esistenti nel contesto della corte, con un limite di due unità abitative per volume edilizio, fino ad un massimo di quattro complessive.

Art. 49 Aggregazione rurali ambientali

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T.;
ex PRG (ex E/C)
L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Trattasi di complessi e aggregazioni di manufatti rurali di interesse ambientale, con presenza di elementi peculiari del complesso aziendale locale.
2. All'interno dell'area di pertinenza del complesso rurale, individuata nelle schede, non potrà essere ammessa nessuna nuova costruzione, né residenziale, né rurale; a meno che ciò non sia espressamente precisato nelle singole schede, sono inoltre vietate le demolizioni, salvo che per le superfetazioni o per i corpi edilizi alterati dei quali sia esplicitata la possibile demolizione o non siano date indicazioni precise.
3. Sono consentite le opere di manutenzione, di restauro e consolidamento statico.
4. I complessi si compongono in genere di fabbricati residenziali (assimilabili a tipologie rurali semplici) e di fabbricati rurali e di superfetazioni o corpi aggiunti recenti.
5. Per i fabbricati residenziali, anche se disabitati da tempo, è consentito il riuso a carattere abitativo, qualora essi presentino carattere ambientale, nel rispetto delle volumetrie residenziali accatastate come tali; gli interventi su tali manufatti sono ammessi nei limiti di quanto precedente art. 48.
6. Tutti gli interventi dovranno avere come obiettivo la valorizzazione tipologica ed ambientale dei manufatti. Interventi diversi, quali ampliamenti, ricomposizioni volumetriche, o variazioni rilevanti sulla forometria, sono soggetti a Piano di Recupero, ai sensi della L. 457/78, nel cui ambito dovrà essere preso in esame l'assetto generale del complesso rurale.
7. Gli interventi di ristrutturazione e di manutenzione ammessi, dovranno in ogni caso essere realizzati con materiali e colori dello stesso tipo degli esistenti: eventuali arcate di fienili, qualora per il riuso si richieda la chiusura, dovranno essere mantenuti come forma e realizzati con grigliati in cotto, impostati in arretramento e con materiali di tipo analogo a quelli preesistenti di carattere ambientale.
8. Sono peraltro ammessi eventuali riaperture di aperture tipiche ambientali, chiaramente leggibili o l'eliminazione di quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto; nuove aperture potranno essere concesse con particolare cautela e sempre con preciso riferimento alla forometria preesistente.
9. In ogni caso la pratica edilizia, dovrà contenere una documentazione fotografica a colori delle preesistenze estese al fronte completo su strada per 100 ml ed ai fabbricati vicini. E' ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, qualora non in contrasto con la tipologia di intervento prevista dalla specifica scheda.

Art. 50 Allevamenti zootecnici intensivi e strutture agricolo produttive

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
Art. 50, L.R. 11/2004 , Atti di indirizzo lett. d in vigore dal 23/10/2005; Atti di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 (lettera d); Integrazione Atti di indirizzo D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008; Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 158 del 31.05.2007, D.G.R.V. n. 856 del 12.05.2012;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

1. Sono le strutture agricolo – produttive e gli allevamenti zootecnici intensivi per i quali si applicano le disposizioni di cui alla DGR 856/2012.
2. Valgono le disposizioni del Piano di Tutela delle Acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e DM 7 aprile 2006.
3. L'individuazione delle fonti di vincolo, riportate a titolo ricognitivo e non esaustivo negli elaborati grafici del P.A.T./ P.I. possono essere modificate e/o integrate, comprese le relative fasce di rispetto (essendo dinamiche), secondo le condizioni rilevabili al momento e acquisito il parere ULSS, senza che ciò costituisca variante al PI.
4. Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art.50 LR 11/2004, DGR 856/2012 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.
5. In riferimento alla DGR 856/2012:
   - in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
   - in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012, ovvero sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dallo strumento urbanistico vigente (PI) a nuovi insediamenti residenziali, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.
   - si precisa inoltre che per le aree residenziali in cui il Piano degli Interventi prevede nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche ricadenti parzialmente o totalmente all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, l'efficacia di tali previsioni è obbligatoriamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, etc. Tali condizioni di efficacia devono essere richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.

6. Per l'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, o la modifica e/o ampliamento di quelli esistenti dovranno essere rispettate le direttive seguenti:
   a) riqualificazione, eventuale bonifica del sito e mediante il riordino degli insediamenti esistenti per le parti ritenute idonee, nonché ripristino della qualità ambientale anche attraverso la dotazione delle prescritte urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
   b) forme di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di fasce verdi di adeguata larghezza e piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
   c) impiego di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;

d) impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;

e) utilizzo di fonti rinnovabili di energia (solare termico, fotovoltaico, geotermico ecc.) su edifici diversi da quelli di nuova realizzazione per i quali corre già l'obbligo (almeno 1 KW per ogni unità abitativa e 5 KW peri fabbricati industriali art.1 comma 289 Legge finanziaria 2008);

f) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc..

Art. 51 Edifici soggetti a cambio di destinazione d'uso puntualmente individuati .

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T.;
L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Con apposita grafia vengono individuati negli elaborati grafici del P.I. gli edifici per i quali è consentito il cambio di destinazione d'uso. Trattasi di edifici con destinazioni d'uso non coerenti con la zona, che non hanno nesso funzionale con il fondo agricolo di riferimento.
2. Per tali edifici puntualmente individuati le nuove destinazioni d'uso ammesse sono:
   - Residenza;
   - Commerciale;
   - Turistico – ricettivo;
   - Artigianato di servizio;
   - Dirizionale
3. Per tali edifici puntualmente individuati, in assenza di apposita scheda gli interventi ammessi sono:
   - cambio di destinazione d'uso con le destinazioni di cui al comma precedente, nel limite di 800 mc;
   - altezza massima 7,50;
   - tipologie edilizie in linea con i caratteri architettonici dell'edilizia rurale definiti dal Prontuario.

TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 52 Z.T.O. F1 – Aree per l'istruzione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;
ex PRG
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Sono le aree destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo e superiore. Nel P.I. sono indicate come aree per l'istruzione "F1"
2. Modalità di intervento*:* In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
3. Destinazioni d'uso consentite: nell'ambito delle zone di cui al titolo sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc.
4. Rapporto massimo di copertura: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
5. *Altezza massima del fabbricato*: non deve essere superiore a ml. 12,00, salvo esigenze particolari documentate;
6. Distanza minima tra i fabbricati : devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 02/04/68 n. 1444;
7. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 5,00;
8. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.
9. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

Art. 53 Z.T.O. F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Sono le aree destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative e tecnologiche. Nel P.I. sono indicate come aree per attrezzature di interesse collettivo "F2" .
2. Modalità di intervento*:* In queste zone il P.I. si attua per Intervento edilizio diretto, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
3. Destinazioni d'uso consentite: a tiolo esemplificativo e non esaustivo: istituzioni religiose, istituzioni culturali e associative, istituzioni per lo svago e lo spettacolo, istituzioni sanitarie, istituzioni amministrative i genere, servizi amministrativi, servizi di pubblica sicurezza, servizi per telecomunicazioni, servizi commerciali (mercati, fiere), servizi tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti Enel, impianti di depurazione).
4. Rapporto massimo di copertura: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico e comunque non potrà superare il 50% della superficie fondiaria;
5. Altezza massima del fabbricato: non deve essere superiore a ml. 12,00, salvo esigenze particolari documentate;
6. Distanza minima tra i fabbricati: devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 02/04/68 n. 1444;
7. Distanza dai confini di proprietà: ml. 5,00;
8. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento;
9. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

Art. 54 Z.T.O. F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T. ;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Sono aree destinate a parco pubblico, a parco attrezzato per il gioco dei bambini e ad impianti sportivi. Nel P.I. sono indicate come aree attrezzate a parco gioco e sport "F3" .
2. Modalità di intervento*:* In queste zone il P.I. si attua per Intervento edilizio diretto, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
3. Destinazioni d'uso consentite*:* In queste zone è consentita anche la realizzazione di strutture di servizio agli impianti (locali di ristoro, sedi di associazioni sportive, attrezzature ricettivi per atleti, residenza del custode).

4. Indice di edificabilità fondiaria: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
5. Altezza massima edifici: non deve essere superiore a ml. 12,00, salvo esigenze particolari documentate;
6. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.
7. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

Art. 55 Z.T.O. F4 – Parcheggi pubblici

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T.;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:
1. Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, spazi di sosta per mezzi pubblici e taxi, da realizzare a raso o multipiano sopra e sotto il suolo. Nel P.I. sono indicate come aree per parcheggi pubblici "F4".
2. I parcheggi a livello stradale devono essere dotati di alberature nella misura di almeno 1 albero ogni 40 mq. di parcheggio.
3. Le opere, gli interventi e gli eventuali volumi funzionali previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

Art. 56 Zone per attracco fluviale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T.;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. All'interno degli ambiti delimitati da apposita simbologia, è consentita, previa autorizzazione degli Enti competenti, l'installazione di punti d'ormeggio costituiti da pontili e/o piattaforme, fissi o galleggianti, per l'attracco di imbarcazioni da diporto o sportive.
2. Le strutture devono essere realizzate con dimensioni, materiali e tecniche costruttive che siano in sintonia con le esigenze ecologico-naturalistiche dell'ambiente e devono essere localizzate in modo tale da non alterare l'aspetto consolidato del paesaggio.
3. Gli interventi possono essere eseguiti con permesso di costruire diretto sulla base di un progetto esecutivo che descriva in modo analitico l'esatta ubicazione, dimensioni, materiali, colori, opere di sistemazione dell'area circostante, percorsi ed adeguati spazi destinati a parcheggio con sicuri accessi per le persone e autoveicoli.

Art. 57 Zone per attrezzature stradali

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;
D.G.R.V. n. 1562/2004;
D.G.R.V. n. 497/2005;

Disciplina di zona:

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

Art. 58 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T.;
ex PRG
D.Lgs. n. 259/2003;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:

1. Il presente articolo ha ad oggetto l'installazione delle infrastrutture per telecomunicazioni :

   torri, tralicci; Impianti radio trasmittenti; Ripetitori di comunicazione elettronica; Stazioni radiobase per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS; Reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre; Reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile; Reti radio a larga banda punto-multipunto.

2. Tutte le infrastrutture per telecomunicazioni dovranno attenersi a quanto previsto dall'art.87 del D.lgs n.259/2003.

3. Facendo riferimento all'art. 8 L.S. 36/2001, allo scopo di assicurare un corretto insediamento urbanistico degli impianti e di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, si riportano alcune precisazioni circa le aree maggiormente idonee all'installazione degli impianti di base.

a) Le installazioni dovranno avvenire all'interno delle seguenti zone omogenee:
- zone D in genere; per le zone produttive puntiformi dovrà essere documentata, su una planimetria aggiornata e quotata, la non interferenza con zone residenziali per una distanza di ml. 100;
- zone F di attrezzature tecnologiche;
- zone già interessate da impianti tecnologici preesistenti, quali tralicci, torri piezometriche, impianti di depurazione e similari.
b) L'installazione in zone diverse da quelle sopraelencate dovrà essere accompagnata da una adeguata motivazione.
c) E' comunque esclusa l'installazione di impianti di telefonia mobile ad una distanza inferiore a ml. 100 dai seguenti siti sensibili:
- scuole, asili, ospedali ed attrezzature similari;
d) E' altresì esclusa l'installazione di nuovi impianti nelle zone di centro storico soggette a categorizzazione ed in prossimità di edifici con scheda B, allo scopo di non costituire elemento detrattore alla valorizzazione di immobili di interesse ambientale ed architettonico o di aspetti paesaggistici significativi, che sono invece da tutelare nella loro integrità e nella percezione visiva.
Qualora, per motivi da documentare, l'ubicazione richiesta non corrisponda a nessuna di quelle sopraelencate e la C.E. comunale la ritenga ammissibile, provvederà ad adottare una Variante al P.I. ai sensi della L.R. 11/04.
Per quanto non precisato e per le domande di installazione, si fa riferimento a Circolare Regionale 12 luglio 2001, n° 12 a D.M. 381/98, a Del. G.R. Veneto n. 5268/98 e Circolare G.R. Veneto 4406/99.

DOCUMENTAZIONE

Alle pratiche relative all'eventuale installazione delle stazioni radio-base in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, dovrà essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

a) relazione tecnica contenente la descrizione dell'infrastruttura proposta nelle sue diverse componenti comprese le eventuali infrastrutture connesse; tale relazione dovrà contenere le seguenti integrazioni:

1) indicazione precisa del vincolo paesaggistico, ovvero riconoscimento del diverso tipo di tutela esistente nel sito interessato dall'installazione dell'impianto (beni soggetti a tutela ai sensi dell'art. 139 o ai sensi dell'art. 146 del Dlgs. 490/1999);

2) descrizione dell'ambiente circostante con particolare riferimento alla presenza di edifici a destinazione diversa (quali ospedali, case di cura e/o di riposo, edifici scolastici e relative pertinenze, parchi e aree per il gioco e lo sport) in un'area compresa entro un raggio di almeno 300 metri dal punto di installazione delle infrastrutture;

3) individuazione e descrizione delle principali componenti paesaggistiche, architettoniche, storiche ed architettoniche comprese nell'ambito interessato dall'intervento;

4) indicazione delle misure previste per ridurre e, se possibile, compensare l'eventuale impatto paesaggistico prodotto dalla installazione della infrastruttura;

b) planimetrie, sezioni significative e prospetti in scala adeguata, relativi allo stato di fatto e di progetto dell'impianto proposto, compresa corografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5.000; negli elaborati cartografici dovrà inoltre essere indicata la vegetazione esistente e/o quella di progetto;

c) documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei punti di ripresa dei principali coni visuali;

d) simulazione grafica relativa all'inserimento dell'impianto nel contesto circostante.

La documentazione sopraesposta, ad esclusione del punto 1), dovrà essere prodotta per tutti gli impianti da autorizzare, anche se non ricadenti in ambiti di tutela.

Il Comune, al fine di garantire il rispetto di quanto previsto dalle sopracitate norme, potrà dotarsi di specifico regolamento per l'insediament

Art. 59 Vincolo monumentale (edifici con vincolo diretto)

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

1. Sulle tavole del P.I. sono indicati a titolo ricognitivo i fabbricati e le eventuali loro pertinenze, soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004. Per l'esatta individuazione si rimanda ai relativi decreti di istituzione.
2. Detti edifici sono:

-Campanile della Chiesa di S. Pietro Martire del XVI secolo;

-Chiesa Parrocchiale di S. Ippolito Martire 1669-1672;

-ex Casa Canonica della Chiesa di S. Ippolito Martire;

-Ponte austriaco sul fiume Tartaro;

-Chiesa della Beata Vergine della Valle;

-Chiesa di San Pietro Martire e Casa canonica;

-ex Scuola Elementare, futuro Municipio.

3. Gli interventi sui fabbricati e nelle pertinenze vincolate sono subordinati al preventivo parere della Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

Art. 60 Ville Venete (IRV)

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;
I.R.V.V
D.Lgs. n. 42/2004

Disciplina di zona:

1. Il Piano individua a titolo ricognitivo le Ville Venete riportate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete, di cui alcune già soggette a vincolo ex D. Lgvo 42/2004:

- Cà Bentivoglio
- Corte Cà Rizza
- Corte Bentivoglio d'Aragona, Milan, detta "Corte Fiocco"
- Corte Sarti, Brognara
- Corte Anconetta, Boninsegna
- Vanno inoltre aggiunte le Corti rurali individuate nel PTCP, che sono corte Segantini in via Argine Olmi, corte in via Roma 262 e corte in via Borgonuovo

2. Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 30 delle presenti NTO, limitatamente al Restauro (grado di protezione 1) e restauro conservativo (grado di protezione 2). Per gli edifici assoggettati anche a vincolo monumentale dovranno avere preventivamente l'assenso dall'ente competente.

Art. 61 Viabilità esistente e di progetto- piste ciclabili e fasce di rispetto stradale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;
D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione";
L.R. n. 30/2016;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative scala 1:2000;
Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:

1. Le aree di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la viabilità.
2. Su esse potranno essere realizzati ampliamenti delle sedi stradali esistenti, fino ad una profondità massima di ml. 5,00, anche se non espressamente indicati sulle planimetrie del P.I., essi non costituiscono variante al PI.
3. La localizzazione dei tracciati viari e ciclabili deve essere considerata come indicativa e pertanto in fase di esecuzione essi potranno subire quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.
4. Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati sull'area, definiti con punti fissi di linee e di livello, dovranno essere approvati, previo sopralluogo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
5. La viabilità secondaria indicata nelle tavole del PI, che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti residenziali e produttivi, dovrà essere realizzata e ceduta al Comune dagli aventi titolo dei PUA o interventi unitari, nel caso detta viabilità sia interclusa in più ambiti di PUA, dovrà essere redatta una progettazione di coordinamento urbanistico che contempli una progettualità complessiva dei PUA interessati, con i relativi impegni prescrittivi di realizzo e cessione della relativa viabilità.
6. Ai sensi del D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione", sono indicate le fasce di rispetto stradali da rispettarsi ai fini della sicurezza della viabilità, come riportato nella tabella in calce.
7. Le aree incluse nelle fasce di rispetto viarie sono inedificabili, ma possono essere computabili ai fini della determinazione della dimensione delle aziende agricole, per le finalità di edificabilità delle zone agricole stesse.
8. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Il piano degli interventi può altresì consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.
9. Sono ammessi solo interventi di cui alle lettere a),b),c),d), art. 3, del D.P.R. 380/2001. L'ampliamento di edifici esistenti connessi alla conduzione di fondi agricoli, laddove sia ammissibile sulla base dei

parametri definiti per l'edificazione nelle zone agricole, deve avvenire in modo da non produrre volumi più vicini alla fonte della protezione di quelli esistenti.

10. Le fasce di rispetto stradali vengono calcolate in base alla classificazione e tipologia indicata nel D. Lgs. 285/92 ed alla rilevanza gerarchica dell'infrastruttura stradale.

11. Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo con le distanze da rispettare in base alla tipologia delle infrastrutture viabilistiche.

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

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

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

Art. 62 Elettrodotti e fascia di rispetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T.;
Legge n. 36 del 22.02.2001;
L.R. n.27 del 30.06.1993 "Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti"

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. D - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

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

Art. 63 depuratori e fascia di rispetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
D.Lgs. n. 152/2006 "Norme in materia ambientale";
Decreto Comitato Interministeriale del 04.02.1977;
Piano Regionale di Tutela delle Acque;
D.Lgs. n. 152 del 03.04.2006, "Norme in materia ambientale" e ssmmii
Decreto Comitato Interministeriale del 04.02.1977
P.A.T.;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:

1. Per gli impianti di depurazioni che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluta inedificabile di 100 metri dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto;
2. Nel caso in cui la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
3. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'Art. 3, Comma 1, lett. a),b),c) del DPR 380/2001 e s.m.i..

Art. 64 Cimiteri e fascia di rispetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;
R.D. n. 1265/1934;
Legge n. 166/2002;
L.R. 4/2015;
L.R. n. 30/2016, Art. 63;
L.R. n. 11/2004, art. 41, comma 4bis;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative: Centro, scala 1:2000;
Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:

1. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'Art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni e a quanto previsto dall'art. 28 della legge n. 166 del 2002.
2. Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.
3. All'interno dell'area assoggettata a fascia di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di un chiosco a carattere temporaneo e convenzionato con il Comune, di ridotte dimensioni da destinare alla vendita di fiori, piante e prodotti affini per una superficie coperta massima di 25 mq., con l'altezza max. utile di m. 3,00.

4. È ammesso per gli edifici esistenti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dall'art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001

Art. 65 Gasdotti e fasce di rispetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

D.M. 24/11/1984 del Ministero dell'Interno "Norme di sicurezza antincendio, per il trasporto, la distribuzione l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale e successive modificazioni.
PAT

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. E- Vincoli zona scala 1:5.000

Disciplina di zona

Si tratta del potenziamento del metanodotto di importazione da C.S.I. Zimella – Poggio Renatico, per il tratto Zimella – Fiume Po con DN = 1200 e del gasdotto ad alta pressione (75 bar) per il quale la fascia di tutela è quella prescritta secondo il parere dell'ente gestore: ml. 20,00 misurati dall'asse della condotta.

1. E' istituita un'area di salvaguardia per la linea di gasdotto in pressione che attraversa il territorio comunale; tale area di salvaguardia si distingue in:

a) zona di tutela assoluta: ha una estensione di 5,00 ml. di profondità rispetto all'asse della tubazione. E' vietata ogni nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) zona di rispetto: ha una estensione di 20,00 ml. di profondità rispetto all'asse della tubazione.

2. I progetti edilizi riguardanti tale area di rispetto, compresi i movimenti terra e la realizzazione di strade e opere di urbanizzazione devono riportare la linea del gasdotto con adeguate misure planimetriche e di quota sia dello stato di fatto sia della sistemazione di progetto.
3. E' facoltà del Responsabile del Servizio, fornire particolari prescrizioni tecniche e particolari accorgimenti di vigilanza per la realizzazione di opere all'interno di questa zona di rispetto per garantire l'eliminazione di ogni possibile rischio.
4. Per opere di qualsiasi genere (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, strade, ecc.) che si intendono realizzare in prossimità del metanodotto, è comunque necessario sia acquisito il parere dell'Ente responsabile della condotta per individuare eventuali interferenze e concordare i conseguenti interventi.
5. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia del PI relativamente al tracciato dei metanodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata

Art. 66 Cave e fasce di rispetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

PAT
D.P.R. 128/1959;
L.R. 44/1982, P.R.A.C.

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. E- Vincoli zona scala 1:5.000

Disciplina di zona

Le attività di cava sono soggette alla normativa nazionale (D.P.R. 128/1959) e regionale (L.R. 44/1982) P.R.A.C. di competenza.

Art. 67 Idrografia e fascia di rispetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, LR. 11/04
P.A.T.;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

1. Per la rete idrografica presente nel territorio comunale e relativa servitù idraulica è prescritta l'osservanza dei disposti specificati di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.
2. In conformità all'Art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523:
   a. va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Consorzi di Bonifica competenti;
   b. sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o del ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Genio Civile.
3. In conformità all'Art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368, per gli scoli ed altri corsi d'acqua minori:
   a. sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente.
4. All'interno delle fasce di rispetto idraulico di cui al presente articolo sono ammessi, per l'edificazione esistente, esclusivamente:
   a. interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'Art. 3, c. 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
   b. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
   c. gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e successiva D.G.R.V. n. 3811 del 09.12.2009, limitatamente a quanto previsto dall'Art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
   d. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente;
   e. opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
5. Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:
   a. purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;

b. previo nulla osta dell'ente competente in materia.

6. Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. n. 36/1995).

Art. 68 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T.;
D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142, lett. c);
L.R. n. 11/2004, Art. 45 *decies* ;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative: Centro, scala 1:2000;
Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:

1. Sono le fasce di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 (ex 431/1985 "Galasso") a titolo ricognitivo sono individuate nelle tavole del PI:

   a) Fossa Maestra o Emissario;
   b) Fiume Tartaro o Canalbianco.

2. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico: fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

3. Per gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di vincolo paesaggistico, dovrà essere preventivamente acquisito il parere della Soprintendenza.

4. Le aree comprese nelle fasce di tutela e di vincolo paesaggistico sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

5. L'edificazione dovrà essere coerente con quanto previsto dalla a D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.

6. In merito alle disposizioni in materia di zone territoriali omogenee escluse dalla tutela paesaggistica si rinvia a quanto disciplinato dall'Art. 45 *decies* della L.R. n. 11/2004.

Art. 69 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. g), D.Lgs 42/2004 (destinazione forestale)

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T.;
D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142, lett. g);
L.R. n. 52/1978, Art. 15;
L.R. n. 3/2013, Art. 31;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:

1. Si riporta quanto indicato nella Tav. A. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" : aree soggette a *Vincolo Paesaggistico* di cui all'art. 142 lett. g) del D. Lgs. n. 42/2004 relativo ai "territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo del rimboschimento"; l'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 si applica in base alla definizione di bosco di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978, che istituisce il vincolo all'art. 15, così come modificata dalla L.R. n. 3/2013, Art. 31.
2. Il P.I. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando:
    a) qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo casi autorizzati della Giunta regionale e relative misure di compensazione;
    b) qualsiasi costruzione edilizia nei boschi;
    c) sulle aree di cui al comma 3 del presente articolo sono possibili i soli interventi da parte dell'autorità competente e quanto stabilito dalla specifica normativa di riferimento.
3. Nel caso di sovrapposizioni tra le zone a destinazione forestale del presente articolo e quelle disciplinate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/04 e art. 142 lettera g), prevalgono per la fascia coincidente le norme del D.Lgs n. 42/04.
4. Eventuali riduzioni delle aree assoggettate alla L.R. 52/78, a seguito di rilevamenti sul campo, attraverso il confronto con le autorità regionali competenti, non costituiscono variante al PAT.

Art. 70 Vincolo a destinazione forestale : L.R. n. 52/78

Legislazione di riferimento:
D.Lgs. n. 42/2004
PAT

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:

1. A dette si applica la definizione di bosco di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978, che istituisce il vincolo all'art. 15, così come modificata dalla L.R. n. 3/2013, Art. 31.
2. Il P.I. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando:
    a) qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo casi autorizzati della Giunta regionale e relative misure di compensazione;
    b) qualsiasi costruzione edilizia nelle aree boscate;
    c) sulle aree di cui al comma 1 del presente articolo sono possibili i soli interventi da parte dell'autorità competente (Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio) e quanto stabilito dalla specifica normativa di riferimento.

2.

3. Nel caso di sovrapposizioni tra le zone a destinazione forestale del presente articolo e quelle disciplinate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/04 e art. 142 lettera g), prevalgono per la fascia coincidente le norme del D.Lgs n. 42/04.
4. Eventuali riduzioni delle aree assoggettate alla L.R. 52/78, a seguito di rilevamenti sul campo, attraverso il confronto con le autorità regionali competenti, non costituiscono variante al PAT.

Art. 71 Ambiti di Parchi e riserve naturali

Legislazione di riferimento:

L.R. 11/04
PTRC
L.R. 40/84 art. 27
P.A.T.

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

1. Il PAT individua:
   - nella carta della trasformabilità gli ambiti nei quali localizzare parchi di interesse locale con riferimento all'art. 27 della L.R. 40/1984, con particolare attenzione per le funzioni naturalistico-ambientali e per il tempo libero.
   -individua altresì le aree di riserve naturali che dovrebbero essere conservate con adeguata manutenzione delle essenze arboree per costituire punto di sosta per l'avifauna, essendo collegati a corridoi ecologici; potranno anche essere realizzate attrezzature di minima per lo sport ed il tempo libero, specie quando interconnessi con la mobilità lenta, purchè a basso impatto ambientale e di limitata estensione.
2. Sono le aree interessate dal Parco Naturale e di aree individuate nel Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali e a tutela paesaggistica e ambiti naturalistici di livello regionale
3. Il PI riconosce e persegue gli obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano gli ambiti stessi conformemente a quanto stabilito dalle norme in materia sopracitate. Per i contenuti dei vincoli e delle tutele, si rimanda alla normativa di riferimento regionale.

Art. 72 Vincolo militare

Legislazione di riferimento:

Decreto Militare

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

Entro il limite del vincolo militare, gli interventi di manufatti emergenti, quali antenne, condotte sopraelevate, trasmettitori e similari, sono soggetti alle disposizioni e prescrizioni contenute nel Decreto Militare depositato presso il Comune.

Art. 73 Vincolo sismico

Legislazione di riferimento:

D.P.R. 380/2001 – capo IV; OPCM N° 3274 del 20.03.2003 ; D.C.R. 03.12.2003 n. 67 ; D.C.R.V. N° 63/2003 (Allegato 1); OPCM N° 3519 del 28.04.2006 , D.M. 14.01.2008; D.G.R. N° 71 del 22.01.2008; L.R. 13/04; L.R. 38/04.

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

1. Il territorio comunale di Giacciano con Baruchella è classificato in zona sismica 3, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 244 09.03.2021.
2. I riferimenti di carattere tecnico vanno assunti nel rispetto della OPCM N° 3519 del 28.04.2006 , All . Ib, e dei contenuti del D.M. 4 Gennaio 2008 “Norme Tecniche per le Costruzioni“ e s.m.i..

Art. 74 Area pericolosità idraulica in riferimento al PAI

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.

Legge 18.05.1989 n. 183, art. 17 e s.m.i.; legge 3 agosto 1998, n. 267 - decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

L’intero territorio comunale rientra nelle competenze dell’Autorità di Bacino Fissero-Tartaro-Canalbianco. Come risulta dalla Carta di Pericolosità Idraulica relativa al P.A.I. Fissero-Tartaro-Canalbianco, buona parte del territorio in esame risulta classificato di pericolosità moderata P1 (si sottolinea come questa condizione interessi l’intera Provincia di Rovigo).

Fanno eccezione le zone individuate a nord-ovest (di competenza del Consorzio di Bonifica Veronese), non classificate dal punto di vista della pericolosità idraulica.

Trattasi di aree a rischio di esondazioni secondo le previsioni del P.A.I.:

1. Le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrate e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scoli, al fine di ritardarne la velocità di deflusso.
2. Le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 39 del D. Leg.vo 152/2006, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione.

   Il Piano degli Interventi:

   a) recepisce la normativa per le fasce fluviali indicate nel PAI;
   b) fino all’adozione del PAI, qualifica come aree esondabili o a ristagno idrico, con conseguente applicazione della relativa normativa, le aree classificate dal progetto del PAI suddetto come di pericolosità elevata (P3), media (P2) e moderata (P1), ad esclusione delle aree a scolo meccanico;
   c) considera, ai fini della disciplina da realizzarsi nel PI con valore transitorio e cedevole fino all’adozione

del PAI, delle aree classificate di pericolosità elevata (P3), media (P2) e moderata (P1)", le norme di salvaguardia del progetto relativo al PAI medesimo;

3. Dovrà essere previsto l'obbligo di realizzazione di misure compensative secondo quanto previsto nella "Relazione sulla valutazione di compatibilità idraulica" allegata al P.A.T. e secondo quanto prescritto nel parere espresso dall'Ufficio Regionale del Genio Civile competente.
4. Ogni superficie scoperta destinata a parcheggi, percorsi pedonali, piazzali, sia pavimentata utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.).
5. Il progetto dei volumi di invaso da svilupparsi in fase di pianificazione degli interventi previsti dal P.A.T. per le zone individuate dovrà essere valutato ed approvato dall'Autorità idraulica competente.

Art. 75 Zone di tutela e Fasce di rispetto (ex art. 41 L.R. 11/04)

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
PAT
Art. 41 della L.R. 11/04

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

disciplina di zona:
Il presente articolo disciplina le seguenti tutele:

1. Il PAT ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/04 individua le seguenti zone di tutela:

-Corsi d'acqua e specchi lacuali (art. 41 comma 1 lettera g);
-Fascia di rispetto fluviale (art. 41 comma 1 lettera g);
-Aree di interesse storico ambientale artistico (art. 41 comma 5 lettera i);
-Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna (art. 41 comma 5 lettera j).

1 Trattasi delle aree interessate dai sedimi demaniali dei corsi d'acqua pubblici oltre ai manufatti idraulici, che si caratterizzano come elemento di fragilità.
Sentito in merito i competenti Consorzi di Bonifica, il PAT individua:
a) i corsi d'acqua principali e quelli minori, perché tutti importanti per il mantenimento del regime idraulico, con le prescrizioni idrauliche precisate ai punti 4, 5, 6 dell'art. 23 delle presenti N.T. del PAT;
b) il Canalbianco, in quanto canale navigabile, da tutelare con una fascia di rispetto di ml. 100, per eventuali interventi di risezionamento per aumentarne il tirante d'acqua.

2. In aggiunta ai corsi d'acqua e loro aree di rispetto, il PAT individua inoltre:

a) le aree di interesse storico, ambientale ed artistico corrispondenti ai Centri Storici del P.R.G.;
b) le aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna (corridoi ecologici principali).

3. Nell'ambito dell'area demaniale dei corsi d'acqua pubblici sono ammesse esclusivamente opere finalizzate:

a) al riassetto dell'equilibrio idrogeologico ed al ripristino della funzionalità della rete;
b) alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture;
c) alla rinaturalizzazione spontanea ed al miglioramento generale della qualità eco biologica;
d) a favorirne la fruizione pubblica.

Tutte le opere dovranno essere concepite e realizzate privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.

2. E' fatto obbligo, nelle opere di manutenzione riguardanti opere e manufatti idraulici utilizzare materiali e

tecniche costruttive coerenti con la storia e le caratteristiche del luogo e visivamente non impattanti.

3. Qualora approvati dall'autorità competente, sulla risorsa idrica sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energie rinnovabili.
4. Eventuali nuovi argini per il rifacimento e miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua, dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità e la rinaturalizzazione delle sponde.
5. Per i corridoi ecologici principali, nel rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna, tutti gli interventi dovranno essere rivolti al potenziamento della rinaturalizzazione.

Art. 76 Valori e tutele naturali: rete ecologica

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
L.R. 11/04
P.A.T.;
P.T.C.P. della Provincia di Rovigo;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:

1. Il P.I. in conformità al P.A.T.. persegue il generale miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale, individuando nella rete ecologica comunale il fattore preminente per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, di tutela della naturalità e del potenziamento della biodiversità.

2. Per la "Rete Ecologica Comunale" il P.I., nel rispetto di quanto sancito dalle N.T. del P.A.T., pone le seguenti prescrizioni generali:

   - gli elementi vegetazionali lineari di connessione ricadenti all'interno della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;
   - i nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
   - siepi e filari e aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica individuate dal P.T.C.P. di Rovigo, vanno conservate e tutelate.

3. Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture, insediamenti produttivi ed attività produttive ed i Piani Urbanistici Attuativi (come definiti dalla L.R. n. 11/2004, art. 19), ricadenti all'interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l'eventuale normativa vigente, devono garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, oppure prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, predisponendo apposito prontuario di mitigazione ambientale (L.R. n. 11/2004, art. 19, c. 2, lett. l.

4. Il P.I. individua gli elementi strutturanti la "Rete ecologica comunale", quali elementi portanti del sistema verde. La rete ecologica comprende, quali elementi costituivi:
   - *corridoi ecologici principali*: elementi fondamentali per la costruzione di connessioni ecologico-faunistiche tra le aree rurali, congruenti con le direttrici presenti nella rete ecologica provinciale e regionale e con specifica attenzione anche alle relazioni potenziali con gli ambiti esterni al P.A.T. che presentano idonee caratteristiche.

Rappresentano l'elemento chiave delle reti ecologiche poiché consentono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico, fenomeno indispensabile per il mantenimento della biodiversità;

- *corridoi ecologici secondari*: riguardano elementi per la costruzione di connessioni secondarie del territorio sia rurale, che urbano, differenziandosi dai corridoi principali per una generale minore strutturazione, oppure per una maggiore frammentarietà;
- *aree di connessione naturalistica*: Per le aree di connessione naturalistica il P.I., in attuazione del P.A.T., identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:
  - Salvaguardia dell'integrità degli spazi agricoli e seminaturali;
  - Aumento della biodiversità e della biocapacità, quest'ultima intesa come la capacità potenziale di un territorio di erogare dei servizi naturali, come ad esempio la cattura dell'energia solare, la regolazione del clima e della temperatura, il riciclo della materia organica, la produzione di ossigeno, la disponibilità di cibo, e così via.

5. I corridoi individuati dal PI sono suddivisi in corridoi ecologici principali e corridoi ecologici secondari per i quali il requisito essenziale non è tanto la larghezza della fascia utilizzata, quanto la continuità; per "*continuità*" non si intende necessariamente uno sviluppo ininterrotto di elementi naturali, ma la loro individuazione esprime un concetto di "*connettività*", spostando l'attenzione dai singoli elementi del territorio (che possono, anche in termini statistici, svolgere un azione dubbia e/o limitata) a relazioni a scala più ampia. Tali patterns possono favorire i processi ecologici e mantenere vitali nel tempo popolazioni e comunità biologiche.
6. Per corridoi ecologici il P.I., in attuazione del P.A.T., identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:
   - Il completamento e/o la ricostruzione delle parti mancanti degli stessi;
   - La riqualificazione in termini strutturali e vegetazionali dei tratti esistenti;

PRESCRIZIONI

7. La realizzazione ed il mantenimento degli elementi della "Rete ecologica" previsti dal PAT è vincolante. Il P.I. ed i PUA possono prevedere delle parziali modifiche alla loro localizzazione, sulla base di chiare documentazioni, previa puntuale descrizione delle ragioni che le giustificano.
8. Le eventuali modifiche introdotte in sede di PI e di PUA non possono comunque stravolgere gli obiettivi ed i contenuti progettuali del PAT.
9. Per quanto non precisato , si richiamano i criteri e le modalità per la corretta gestione della rete ecologica, previsti all'art. 34 delle NT del PTCT.
10. Sono vietate nelle aree interessate dai suoi elementi costitutivi:

a) la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica;
b) l'apertura di cave e discariche.

11. È vietato inoltre:

a) la rimozione, distruzione, danneggiamento o modifica in modo essenziale di siepi ed alberi. Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, ecc.);
b) il taglio raso sulle siepi esistenti. È ammesso il taglio annuale o poliannuale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite). Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali planiziali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano;

c) la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della L.R. n. 53 del 15.11.1974;
d) l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone.

Art. 77 Verde privato

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T.;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Disciplina di zona:
1. Comprendono i parchi, giardini o aree verdi intercluse. Comprendono altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto.
2. Entro tali aree è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi, quali panchine, fontane, vasche, etc.
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001; è inoltre ammesso un aumento di volume del 20% con un massimo di mc 150 per motivi igienico-sanitari.
4. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente di pregio; in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.
5. Per tutti gli interventi previsti all'interno della zona inserita all'interno del vincolo del D.Lgs 42/2004 deve essere richiesto il parere degli uffici competenti;

Art. 78 Coni visuali

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T;
Elaborati grafici di riferimento:
Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:
1. Il Cono Visuale indica la visibilità di un ambito territoriale oggetto di attenzione particolare sotto il profilo della salvaguardia della sua integrità in quanto costituisce occasione di percezione visiva di campagna aperta, di paesaggio agrario o di risorsa ambientale di significativa valenza, in particolare per l'area di connessione naturalistica e per le emergenze ecologiche (stepping stones).
2. Il Cono Visuale si genera su assi di viabilità o di altro tipo di percorsi dai quali è possibile godere di una particolare percezione visiva.

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

TITOLO X - PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 79 Le aree di trasformazione urbanistica

79.1 CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA :

1. A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 gli ambiti individuati dal presente Piano possono essere assoggettabili a perequazione; seguono criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

2. Il Piano degli Interventi (P.I.), i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'art. 37.

3. Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata.

4. Resta in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione sui criteri applicativi e la quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione/compensazione e della "convenienza pubblica", considerato che la integrale cessione a titolo gratuito, con vincolo o monetizzate delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.

5. La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).

6. Nel caso in cui gli interventi possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può, in concerto con i proprietari, procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04 e quanto previsto dall'art. 16 del DPR n. 380/01 e smi

7. Gli interventi oggetto di perequazione urbanistica devono essere definiti tramite progetto unitario, attuabile anche per stralci, tale da garantire l'unitarietà dell'intervento.

8. Gli accordi stipulati ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi nei modi e nelle forme consentite dalla legislazione vigente

9. Il Comune utilizza le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere

infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.

10. Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, partecipano pro-quota alla divisone delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree e/o vincolo di destinazione d'uso o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A. o strumento ad esso assimilabile.
11. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
12. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.
13. Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune può procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
14. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.
15. Gli standard urbanistici richiesti sono calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo secondo le procedure e quantità di cui alle presenti norme.

2. CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO:

1. Ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04 e L.R. 14/19 il PI individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.
2. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37 della L.R. 11/2004. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e), e sono liberamente commerciabili. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate, in funzione degli obiettivi di cui al comma 1, ovvero delle compensazioni di cui all'articolo 37, nel rispetto dei parametri e dei limiti di cui all'articolo 13, comma 1, lettera k) della L.R. 11/2004.
3. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
4. Il P.I. a mezzo di apposito provvedimento dell'Amministrazione comunale, determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della vetustà, dello stato di conservazione, e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
5. Viene attivato il registro elettronico dei crediti edilizi (RECRED) predisposto dal Comune. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

79.3. CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

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

79.4. CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÁ PRODUTTIVE (S.U.A.P.)

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

TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Art. 80 Misure di mitigazione e compensazione ambientale

1. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), redatta in fase di definizione del P.A.T., sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazione e compensazione per ridurre e bilanciare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.
2. In particolare le N.T. del P.A.T. di Giacciano con Baruchella, hanno individuato le misure di mitigazione e compensazione da adottare in sede di realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica.
3. la localizzazione delle misure stesse dovrà essere stabilita in sede di P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, che prevede alla lettera m) la convenzione urbanistica, la quale disciplinerà i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e il privato interessato.
4. Si demanda ad apposito atto di Giunta Comunale la definizione delle modalità operative di dettaglio per la ripartizione delle quantificazioni sopra riportate tra le aree di progetto, nel rispetto delle disposizioni generali del presente articolo.

Art. 81 Verifica di assoggettabilitá a V.A.S. e Vinca

1. In merito alle ipotesi di esclusione dalla procedura di Assoggettabilità a V.A.S. di P.U.A., si richiama quanto disciplinato dall'art. 4 della L.R. 11/04.
2. Per nuove previsioni urbanistiche da assoggettarsi a P.U.A., la procedura di assoggettabilità alla V.A.S. dovrà essere avviata in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo.
3. Le nuove previsioni urbanistiche dovranno prevedere la verifica della necessità di avviare la procedura per la Valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. e alla D.G.R.V. n. 1400/2017.

Art. 82 Criteri di verifica e modalità di monitoraggio V.A.S.

1. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi previsti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
2. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS al P.A.T., le componenti ambientali indicate (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono quelle riportate all'interno del Rapporto Ambientale VAS del P.A.T., art. 55;
4. Nella fase di attuazione del PAT tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.
5. L'Amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica e provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

Art. 83 Energia prodotta da fonti rinnovabili

1. Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi del decreto legislativo 387/2003 , sono dichiarate di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti.

2. La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, come definiti dalla normativa vigente, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti alle procedure di autorizzazione di cui all'Art. 12 del D.Lgs. n.387/2003 e agli Articoli 4 e 6 del D.lgs. n.28/2011 e s.m.i., oltre a quanto stabilito dal D.P.R. n.380/2001.

3. Al fine di contemperare il ricorso all'uso di fonti energetiche rinnovabili con le esigenze di tutela della salute umana, di protezione dell'ambiente e di tutela del paesaggio, di contenimento del consumo di suolo, di preservazione delle risorse naturalistiche, relativamente agli impianti energetici a biomassa,

5. I manufatti e le installazioni relativi agli impianti energetici possono essere autorizzati qualora conformi alle disposizioni stabilite per gli elementi costituenti la rete ecologica, come individuata e disciplinata nei piani urbanistici approvati o adottati e in regime di salvaguardia ai sensi dell'articolo 29 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e dell'articolo 12, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

6. Qualora la realizzazione di tali manufatti ed installazioni sia condizionata all'esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione e di riequilibrio ecologico e ambientale, l'esercizio degli impianti è subordinato al completamento degli interventi predetti, ovvero alla presenza di adeguate garanzie finanziarie per la loro realizzazione.

7. In assenza di piani urbanistici con individuazione e disciplina degli elementi della rete ecologica, le disposizioni di cui al comma 5 e 6 si applicano con riferimento alla rete ecologica individuata e normata nei piani gerarchicamente sovraordinati.

8. I manufatti e le installazioni relativi agli impianti energetici possono essere autorizzati qualora conformi alle prescrizioni contenute negli elaborati di valutazione ambientale strategica e pareri connessi relativi al piano energetico regionale, al piano regionale di tutela e risanamento dell'atmosfera e, ove presenti, ai piani energetici comunali.

TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 84 Convenzioni

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

Art. 85 Deroghe

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

Art. 86 Disposizioni transitorie

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

Art. 87 Tolleranze

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

Art. 88 Norme abrogate

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

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

COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA

Provincia di Rovigo

N° di rep.

Oggetto: Piano di lottizzazione residenziale/produttivo "_____".

SCHEMA DI CONVENZIONE

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

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

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

- ……..

PREMESSO

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

- che il Piano stesso prevede ai sensi dell'art. 28 comma 5° della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni e ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27.06.1985 n. 61 la stipula fra il Comune e la Ditta Concessionaria di una convenzione concernente gli obblighi in ordine all'attuazione del Piano stesso;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

Art. 1

La premessa in narrativa è parte integrante della presente convenzione.

Art. 2

Attuazione del Piano

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

Art. 3

Opere di Urbanizzazione primaria: onere complessivo - scomputo contributo

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

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

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

mc …….x €/mc ……..= € ……..

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

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

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

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

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

Art. 4

Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria

La Ditta Concessionaria si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune tutte le aree destinate a strade, a parcheggi, a verde, come indicate negli elaborati grafici allegati.
Gli oneri relativi a tale trasferimento saranno a totale carico della Ditta Concessionaria.

Art. 5

Opere di urbanizzazione secondaria - onere complessivo -

La quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria a carico della Ditta Concessionaria determinata in relazione alla cubatura e superficie massima edificabile, prevista dal Piano di lottizzazione è di € ……..
Detto importo è stato versato presso la Tesoreria Comunale in data …….. con quietanza n. ……..

Art. 6

Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria tempi di esecuzione.

La Ditta Concessionaria si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti artt. 3 e 5 entro 90 gg. dalla data di notifica dell'autorizzazione a lottizzare. Tali opere, saranno ultimate, comunque entro e non oltre tre anni dalla data riportata in calce alla presente convenzione.
Qualora allo scadere dei termini stabiliti le opere non risultassero completate, senza giustificati motivi, il Sindaco potrà esaminare l'opportunità di concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori suindicati.
L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno determinati mediante verbale redatto in contradditorio tra il Comune e la Ditta Concessionaria.

Art. 7

Trasferimento oneri

Qualora la Ditta Concessionaria avesse ad alienare aree oggetto della Lottizzazione prima del completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando l'obbligo della Ditta Concessionaria alla realizzazione di tali opere, essa dovrà esplicitamente rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.
Al termine delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria la ditta Concessionaria, chiederà a mezzo lettera raccomandata l'accertamento dell'avvenuta esecuzione delle opere stesse e la redazione del verbale di ultimazione dei lavori, che sarà fatto entro 60 gg. dal ricevimento della richiesta.
Contestualmente al permesso a lottizzare potranno essere rilasciati anche i singoli permessi di costruire relativi alla costruzione degli edifici residenziali, questi però non potranno essere resi abitabili o agibili in mancanza della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 8

Collaudo

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria saranno trasferite gratuitamente al Comune di Giacciano con Baruchella dopo che il tecnico designato dal Comune stesso avrà provveduto al collaudo delle opere.
Il collaudo dovrà avvenire entro il 2° semestre dalla data di ultimazione dei lavori.
Prima del collaudo la Ditta Concessionaria avrà fatto redigere il tipo di frazionamento per la identificazione catastale di tutte le aree destinate all'utilizzazione pubblica da cedersi al Comune.

Art. 9

Manutenzione e custodia delle opere

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

Art. 10

Vigilanza

Il Sindaco si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato e alle condizioni esecutive allegate alla presente convenzione.
Qualora siano riscontrate difformità, entro 30 giorni dal riscontro, il Sindaco diffiderà la Ditta Concessionaria ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.
Qualora la Ditta Concessionaria non ottemperasse a tali obblighi il Comune interverrà direttamente rivalendosi sulla cauzione, con pieno diritto di ricorrere alla procedura coattiva di cui al R.D. 14.04.1910 n. 639 per la spesa non coperta.

Art. 11

Cauzione

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

Art. 12

Regime fiscale

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

Art. 13

Richiamo alle norme di legge e di regolamento

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

Art. 14

Trascrizione

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

Art. 15

Rinuncia all'ipoteca legale

Il presente atto sarà registrato e trascritto a spese della Ditta Concessionaria.
Il Comune rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 16

Entrata in vigore della presente convenzione

La presente convenzione è immediatamente produttiva di effetti per la Ditta Concessionaria, mentre diverrà tale per il Comune di Giacciano con Baruchella a seguito delle superiori approvazioni.
La convenzione definitiva dovrà essere stipulata entro 60 gg. dalla comunicazione dell'avvenuta esecutività del P.U.A.

Letto, confermato e sottoscritto

Giacciano con Baruchella lì _____

LA DITTA CONCESSIONARIA **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**